

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Ocenění ovocného sadu

Orchard Valuation

Student: Bc. Marcela Řeháková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Mistopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Přílohu č. 5 jsem převzala z uvedeného zdroje.

V Ostravě 29. 4. 2011

.....
Bc. Marcela Řeháková

1	ÚVOD	1
2	ZEMĚDĚLSKÁ POLITIKA STÁTU VE VAZBĚ NA OCEŇOVÁNÍ	3
2.1	Veřejná politika a zemědělství	3
2.2	Ekonomická situace v oblasti zemědělství	4
2.3	Cíle zemědělské politiky	6
2.4	Subjekty zemědělské politiky	7
2.4.1	Ministerstvo zemědělství	8
2.4.2	Státní zemědělský intervenční fond	8
2.4.3	Pozemkový fond České republiky	9
2.4.4	Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský	9
2.4.5	Svaz pro integrované systémy pěstování ovoce	10
2.4.6	Ovocnářská unie České republiky	10
2.4.7	PRO-BIO Svaz ekologických zemědělců	11
2.5	Základní dotační nástroje v ČR	12
2.6	Ovocnářství v České republice	17
3	TEORIE OCEŇOVÁNÍ SADŮ	19
3.1	Administrativní přístup	19
3.1.1	Problematika oceňování zemědělských pozemků	19
3.1.2	Ocenění zemědělských pozemků podle zákona o oceňování majetku	20
3.1.3	Oceňovací vyhláška č. 3/2008	20
3.1.4	BPEJ	21
3.1.5	Problematika oceňování ovocných dřevin	21
3.2	Tržní oceňování	22
3.2.1	Porovnávací metoda	23
3.2.2	Výnosová metoda	26
3.2.3	Nákladová metoda	29
4	OCENĚNÍ VYBRANÉHO OVOCNÉHO SADU	31
4.1	Informace o oceňované nemovitosti	31
4.2	Ocenění dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008	31
4.2.1	Ocenění orné půdy dle § 29	31
4.2.2	Ocenění ovocných dřevin dle § 41	32
4.2.3	Ocenění lesního porostu na nelesním pozemku dle § 38	32
4.3	Ocenění porovnávací metodou	34
4.3.1	Výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou	34

4.3.2	Výpočet porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání	35
4.4	Ocenění výnosovou metodou	38
4.4.1	Prognóza výnosů v jednotlivých letech	38
4.4.2	Prognóza nákladů na dosažení výnosů z ovocného sadu	40
4.4.3	Výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků	43
4.5	Ocenění nákladovou metodou	44
5	SROVNÁNÍ ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ OVOCNÉHO SADU	45
5.1	Srovnání čistých ročních výnosů s administrativní hodnotou švestkového porostu v jednotlivých letech.....	45
5.2	Vývoj výnosů a nákladů v průběhu životnosti ovocného sadu.....	46
5.3	Komparace výsledných hodnot při použití vybraných přístupů a metod oceňování.....	47
5.3.1	Srovnání administrativní a porovnávací hodnoty.....	48
5.3.2	Srovnání administrativní a výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků.....	49
5.4	Tržní hodnota zemědělské půdy	50
6	ZÁVĚR.....	51

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí není činností samoučelnou, ale provádí se zpravidla pro zjištění hodnoty majetku, která je dále využita k různým účelům. V praxi existuje celá řada požadavků, které je při odhadu hodnoty nemovitosti zohlednit. Jiné požadavky bude klást investor, který chce svůj majetek využít ke generování co nejvyšších příjmů, jiné nároky bude klást stát např. v případě zjištění základu daně dědické, darovací či z převodu nemovitostí. Účel ocenění má tedy přímý vliv na obsah pojmu hodnota nemovitosti, kterému musí odpovídat také zvolená metodika ocenění.

Hlavním cílem diplomové práce je ocenění zemědělského pozemku a trvalého porostu a následné srovnání použitých přístupů a metod oceňování na konkrétním případě.

Naplněním cíle mé práce je potvrzení, případně vyvrácení **hypotézy**, že základní administrativní ceny ovocných dřevin uvedené v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou nízké a neodpovídají čistým ročním výnosům v jednotlivých letech. Domnívám se, že vyhláška nekalkuluje s dotacemi.

Oceňování budu provádět na základě administrativního a tržního přístupu. V rámci tržního přístupu pak budu pracovat s metodou porovnávací, výnosovou a nákladovou. V průběhu vypracování diplomové práce se budu používat odborné prameny a dedukci.

V diplomové práci se budu zabývat oceněním ovocných sadů, které jsou specifickým typem zemědělských pozemků. Pěstování ovoce spadá do oblasti zemědělství, které je v současné době velice diskutovaným tématem, zejména z důvodu nedostatku finančních zdrojů. Proto se ve druhé kapitole budu věnovat zemědělské politice České republiky nejprve z pohledu veřejné politiky, jejím cílům, aktérům a ekonomickému vývoji v čase. Poté charakterizuji základní dotační nástroje zemědělství, jak ze státního rozpočtu, tak z prostředků Evropské unie.

Třetí kapitolu věnuji samotné teorii oceňování. V praxi jsou u nás uplatňovány dva základní přístupy oceňování. V případě administrativního přístupu se zjišťuje cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a aktuální oceňovací vyhlášky. Tohoto přístupu se využívá v případech, kdy je nezbytné, aby výsledná cena byla stanovena jednoznačně

a spravedlivě (např. pro účely zdanění, vyvlastnění) a není zde prostor pro individuální názor zpracovatele. V souvislosti s administrativním přístupem popíšu problematiku ocenění zemědělských pozemků a ovocných dřevin. Druhým přístupem je tržní oceňování, které již reálně odráží situaci na trhu nemovitostí. Jedná se o tvůrčí činnost odhadce na základě zohlednění různých vlivů jako jsou např. stav nabídky a poptávky na trhu, konkurenční prostředí, sociální či fyzikální podmínky v dané oblasti aj. S tímto způsobem oceňování se můžeme setkat např. v oblasti hypotečních úvěrů, soukromých potřeb apod. Ocenění lze tímto způsobem provést třemi metodami a to, porovnávací, nákladovou a výnosovou.

Ve čtvrté kapitole přejdu k praktickému ocenění konkrétního švestkového sadu nacházejícího se v katastrální oblasti Oldřichovice u Třince. V první řadě provedu ocenění administrativním způsobem a poté se budu věnovat tržnímu oceňování při použití vybraných vzorců všech tří metod. K výpočtu porovnávací hodnoty odbornou rozvahou a metodou přímého porovnání využiji informace o ovocných sadech z realitní inzerce. Při uplatnění výnosové a nákladové metody bude mým stěžejním úkolem nasimulovat do budoucna náklady na údržbu sadu a také výnosy se sběru a prodeje švestek, a dále s nimi pracovat při použití daných vzorců.

Pátá kapitola bude představovat shrnutí a komparaci dosažených hodnot na základě předchozího praktického ocenění.

2 ZEMĚDĚLSKÁ POLITIKA STÁTU VE VAZBĚ NA OCEŇOVÁNÍ

Zemědělství je disciplína, která popisuje produkci potravin a krmiv, případně jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu hospodářských zvířat. Z pohledu národního hospodářství spadá zemědělství do primárního sektoru, který zahrnuje zejména získávání surovin z přírody, tedy prvovýrobu. Jedním z charakteristických rysů zemědělství, jako jednoho z tradičních odvětví hospodářství České republiky, je jeho vázanost na půdu.

2.1 Veřejná politika a zemědělství

Zemědělství a s ním související obory mají strategický význam pro poskytování veřejných statků. Zemědělství je neoddelitelně provázáno s přírodou a životním prostředím. Zemědělství není vnímáno pouze jako nástroj k produkci masa, mléka a jiných surovin pro zabezpečení výživy, těžbě dřeva apod., ale má také značný vliv na tvorbu kulturní krajiny a estetiku okolí, ve kterém žijeme. Důležitou roli v tomto odvětví zastává při údržbě krajiny jako jsou zejména podhorské a horské oblasti, kde převládá pastevní chov skotu či ovcí. Zemědělci mohou také přispět k ochraně různých ekosystémů, včetně některých druhů živočichů a rostlin, kteří zde žijí, a také vzniku a údržbě různých krajinných prvků. Služby přírody, volně přístupné, byly v minulosti statky veřejnými a začaly být zčásti nebo úplně privatizovány až v průběhu historie. Dodnes veřejnosti zůstal např. volný vstup do lesů a s tím spojený sběr lesních plodů, či volný přístup k různým vodním nádržím apod. Právě v těchto souvislostech můžeme hovořit o zemědělství jako o **veřejném statku**. Zemědělství tedy zasahuje také do oblasti kulturní a rekreační. Jedním ze specifických druhů rekreace je např. agroturistika. Jedná se o trávení volného času v typických venkovských podmínkách, spojeného s dobrovolnou prací v zemědělství a napodobováním tradičních venkovských zvyků. Smyslem je poznání života na vesnici, blízký kontakt se zvířaty a zemědělskými plodinami, posílení vlasteneckých pocitů apod.

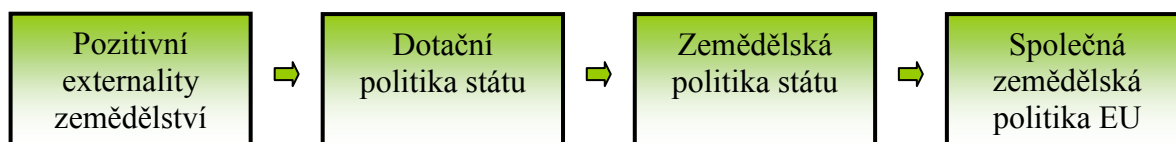
Kromě pozitivních přínosů je zemědělství doprovázeno také řadou **negativních dopadů** na životní prostředí. Jedním z nejzávažnějších problémů je hnojení, při kterém dochází k eufrotizaci neboli zhoršování kvality a znehodnocování povrchových vod. Další nežádoucí účinky přináší používání pesticidů (na 95 % zemědělské půdy), které mohou pronikat jak do pitné vody, řek, půdy, ovzduší a mají vliv nejen na rostliny a živočichy, ale především

lidský organismus. Negativně působí také těžká technika, kterou se půda zhutňuje a umělé zavlažování, které způsobuje zasolování půdy. Chov dobytka se navíc velkou měrou spolupodílí na vzniku skleníkových plynů, jejichž neustálé zvyšování v ovzduší vede ke globálnímu oteplování.

Snížení nežádoucích vlivů zemědělství na životní prostředí je jedním z hlavních diskutovaných témat v oblasti zemědělské politiky. Děje se tak prostřednictvím podpory **ekologického zemědělství**. Jedná se o formu obhospodařování půdy bez používání chemikálií, které škodí přírodě a zdraví lidí a hospodářských zvířat. Ze strany spotřebitelů narůstá zájem o tzv. biopotraviny, které by tuto zdravotní nezávadnost měly splňovat.

Obě externality jsou určitým směrem podporovány dotační politikou státu, ať už je potřeba regulovat jejich nežádoucí dopady či podporovat jejich přínosy pro společnost. Dotace v této oblasti jsou v tomto odvětví záležitostí zemědělské politiky státu, která je úzce napojena na podporu z Evropské unie, prostřednictvím Společné zemědělské politiky EU, viz obr. 2.1.

Obr. 2.1: Podpora externalit prostřednictvím veřejných politik



Zdroj: vlastní zpracování.

2.2 Ekonomická situace v oblasti zemědělství

V této podkapitole alespoň částečně charakterizují zemědělství v České republice zejména z ekonomického pohledu se zaměřením na vývoj některých ekonomických ukazatelů v čase jako je např. podíl zemědělství na HDP či vývoj zaměstnanosti od 90. let minulého století.

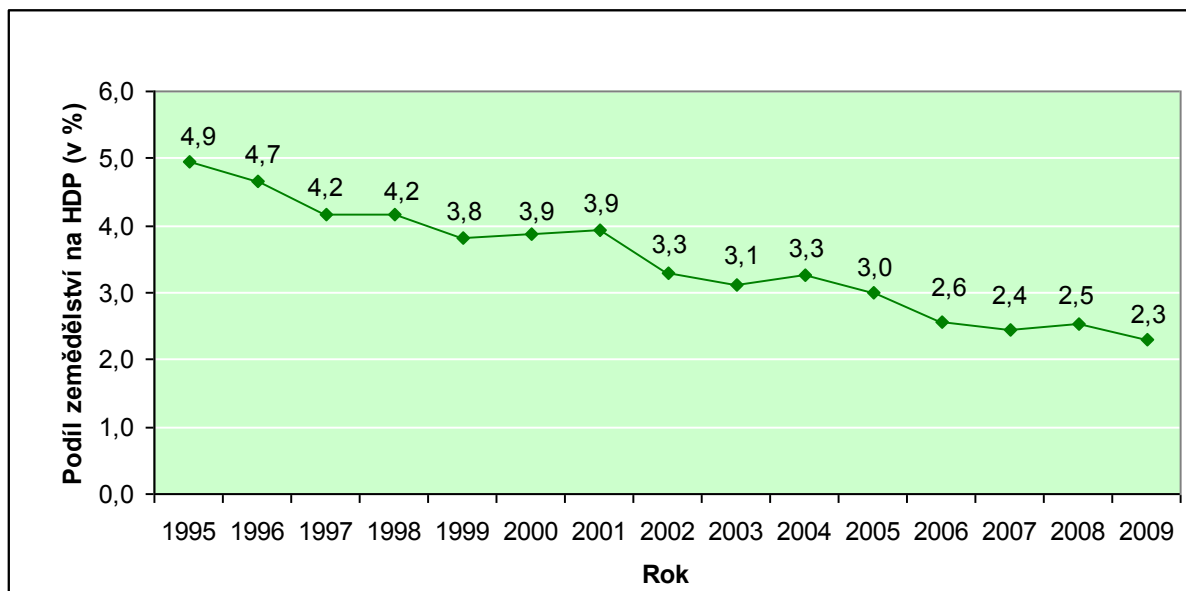
Ceny zemědělských výrobců spíše stagnují případně vykazují mírný růst, ale zároveň rostoucí nestabilitu, která je překážkou rozvoje hospodaření. Domácí spotřeba má klesající

tendenci a významnou roli sehrávají v cenotvorbě zahraniční řetězce. Tržní podíl deseti největších řetězců v ČR činil 64 % u potravinářského zboží (v roce 2008).¹

Pro české zemědělství je charakteristické výrazné zastoupení velkých podniků, na rozdíl od ostatních struktur evropského zemědělství. V EU tvoří farmáři a jejich rodinní příslušníci téměř 84 % stálé pracovní síly v zemědělství, zatímco v ČR je to pouze 22 %. **Výhodou** tuzemských zemědělců je geografická poloha v mírném klimatickém pásu, kde je menší riziko nepříznivých klimatických změn. Další předností je poměrně vysoká úroveň vzdělanosti pracovní síly (v ČR má 44,7 % farmářů zemědělské vzdělání, průměr v EU-27 dosahuje jen 20 %). **Nevýhodou** je jednak úvěrové zatížení podniků a jednak nízká úroveň podpory a ochrany trhu ve srovnání s ostatními zeměmi EU. Díky těmto faktorům se zemědělství potýká se stále nízkou produktivitou práce, neboť finanční prostředky nepostačují k obnově vybavení, budov a používaných technologií.²

Podíl zemědělství na hrubém domácím produktu vykazuje klesající trend, viz graf 2.1. Zatímco v roce 1995 byl podíl zemědělství na celkovém HDP 4,9 %, v roce 2000 dosahoval 3,9 % a v roce 2009 byl tento podíl pouhé 2,3 %.

Graf 2.1: Podíl zemědělství na HDP v letech 1995-2009 (v %)



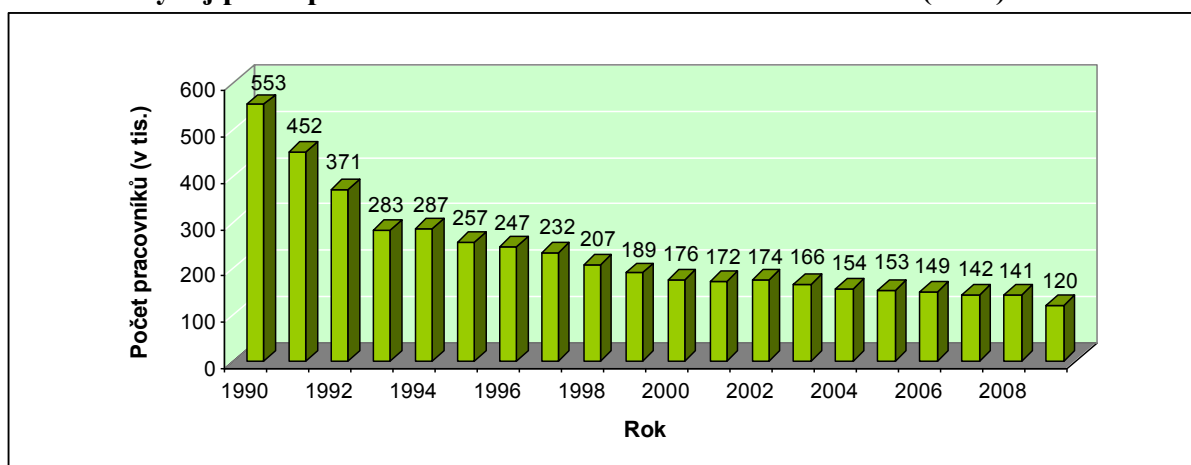
Zdroj: Český statistický úřad. Dostupné na www: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#09_tab.09.01_vybrané ukazatele v zemědělství](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#09_tab.09.01_vybran%C3%A9_ukazatele_v_zem%C3%A9d%C3%A9lstv%C3%AD) (cit. 10. 3. 2011), vlastní úprava.

¹ <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6439645> (cit. 15. 8. 2010).

² <http://eagri.cz/public/web/file/56419/VIZE.pdf> (cit. 15. 8. 2010).

Stejně tak rok od roku trvale klesá **podíl zaměstnanosti v zemědělství**, jak ukazuje následující graf 2.2. Na počátku 90.let bylo v odvětví zaměstnáno okolo 553 tis. zaměstnanců, zatímco v roce 2000 tento počet klesl zhruba o 68 % a v roce 2009 počet se počet pracujících lidí v odvětví snížil na cca 120 tis. Tento proces byl po vstupu do EU také výrazně ovlivněn nárůstem importu zemědělských produktů ze zemí s vyššími dotacemi, který zhoršil situaci domácích produktů. S rostoucí automatizací došlo v průběhu posledních deseti let také ke změnám v profesní struktuře směrem k nárůstu kvalifikačně náročnějších profesí.

Graf 2.2: Vývoj počtu pracovníků v zemědělství v letech 1990-2009 (v tis.)



Zdroj: Český statistický úřad. Dostupné na [www: http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0402.pdf](http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0402.pdf) (cit. 10. 3. 2011), vlastní úprava.

2.3 Cíle zemědělské politiky

České zemědělství prošlo od roku 1989 značnou proměnou, která souvisela zejména s postupným přechodem na tržní ekonomiku a také s přípravami na vstup do Evropské unie a následným přizpůsobením se podmínkám **společné zemědělské politiky**. Ta je jednou z nejdůležitějších politik EU a výdaje na ni představují největší rozpočtovou položku (téměř 45% rozpočtu Společenství což představuje přibližně 50 mld. eur). Jejím cílem je zajištění snesitelných cen pro spotřebitele, které byly velmi vysoké ve srovnání s cenami světovými a zajištění slušných příjmů pro zemědělce.

Před vstupem do EU se potýkalo s řadou problémů. Příčinou zadluženosti resortu měly na svědomí nevypořádané majetkové podíly v družstvech, výrazný pokles cen řady produktů zemědělské prvovýroby, ale také nerovné podmínky podpor ve vztahu k vyspělým evropským zemím. Rozměr českého zemědělství pomalu upadával a snižovala se také zaměstnanost

v tomto odvětví. Nerovnoměrné byly také mzdy vzhledem k ostatním odvětvím.³ Na tyto, ale i budoucí problémy má reagovat koncepce agrární politiky ČR po vstupu do EU.

Základní vize, strategie a cíle zemědělské politiky se odvíjejí od existujících globálních, evropských a národních problémů. Strategie EU v dané oblasti je založena na tzv. Evropském modelu zemědělství, který spočívá ve čtyřech pilířích, a to:

- multifunkční zemědělství, konkurenceschopné v produkci soukromého zboží a zároveň šetrné k životnímu prostředí,
- zemědělství založené na malém a středním podnikání rodinného typu,
- provázání rozvoje zemědělství s rozvojem venkova,
- produkce kvalitních potravin při respektování přísnějších standardů jejich bezpečnosti a způsobu jejich výroby.

Koncepce agrární politiky ČR pro období po vstupu do EU dále uvádí (v souladu s evropskými a globálními cíli) orientaci zemědělské politiky především na tyto cíle:

- zvyšování efektivnosti výroby, kvality výrobků a jejich bezpečnosti a šetrnosti k životnímu prostředí a rozšiřování pestrosti produkce,
- posílení konkurenceschopnosti zemědělství a potravinářského průmyslu ČR vůči zemím EU i třetím zemím,
- zachování přiměřené zaměstnanosti v zemědělství,
- zlepšování a zvelebování scenerické hodnoty a rekreační funkce zemědělské kulturní krajiny a vesnice, včetně uchovávání krajinných celků a zemědělské vesnické architektury,
- zvyšování biologické rozmanitosti a kvality zemědělského půdního fondu, ochrana vody a půdy,
- zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie ze zemědělství na celkové spotřebě energie v ČR.⁴

2.4 Subjekty zemědělské politiky

Pod zemědělskou politiku spadá mnoho souvisejících činností. Není to pouze zemědělství, jako rostlinná a živočišná výroba, ale také na ni navazující potravinářská výroba,

³ <http://www.josefvaculik.cz/page/67790.situace-v-zemedelstvi-pred-vstupem-do-eu-neni-idealni/> (cit. 20. 8. 2010).

⁴ http://eagri.cz/public/web/file/26240/Koncepce_agrar_politiky_CR_pro_obdobi_po_vstupu_do_EU.pdf (cit. 20. 8. 2010).

dále správa lesů, vod, ochrana zvířat a životního prostředí, poradenství a výzkum, problematika dotací a rozvoj venkova. Subjektů, které bychom mohli zařadit do oblasti zemědělské politiky, je obrovské množství. V první řadě jsou to orgány EU (Rada EU, Evropská komise a Evropský parlament), neboť po vstupu ČR do EU se zemědělská politika stala součástí evropské společné zemědělské politiky a řada pravomocí je tak převedena na samotnou Unii. V následujícím textu jsem se však zaměřila pouze na nejdůležitější subjekty ČR, které bezprostředně souvisí s tématem diplomové práce a problematikou ovocnářství.

2.4.1 Ministerstvo zemědělství

Ústředním orgánem státní správy pro oblast zemědělství je ministerstvo zemědělství podle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR. Tento kompetenční zákon vymezuje základní působnost ministerstva, která spadá také do oblasti vodního hospodářství, potravinářského průmyslu, správy lesů, myslivosti a rybářství. Je ústředním orgánem ve věcech komoditních burz organizujících obchody se zbožím, které pocházejí ze zemědělské a lesnické výroby a ve věcech veterinární péče, rostlinolékařské péče a péče o potraviny, ochrany zvířat proti týrání a ochrany práv k novým odrudám rostlin a plemenům zvířat.

Ministerstvo dále řídí Státní veterinární správu ČR, Státní zemědělskou a potravinářskou inspekci, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský a Českou plemenářskou inspekci.

2.4.2 Státní zemědělský intervenční fond

Byl zřízen zákonem č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu (dále „SZIF“). Je právnickou osobou se sídlem v Praze a náleží do působnosti Ministerstva zemědělství. Statutárním orgánem je ředitel a činnost a hospodaření kontroluje Dozorčí rada. Kromě centrálního pracoviště je dále tvořen 7 regionálními odbory SZIF (Praha, České Budějovice, Brno, Ústí nad Labem, Hradec Králové, Olomouc a Opava).

Jedná se o akreditovanou platební agenturu, která je zprostředkovatelem finanční podpory z Evropské unie a národních zdrojů, kterými se budu zabývat v podkapitole č. 2.5. Dále rozhoduje např. o poskytnutí dotace, kontroluje plnění podmínek poskytnutí dotace, poskytuje subvence při vývozu zemědělských produktů, rozhoduje o poskytnutí vývozních a dovozních licencí při obchodování se zemědělskými výrobky a potravinami atd.

2.4.3 Pozemkový fond České republiky

Pozemkový fond vznikl na základě zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, se sídlem v Praze. PF ČR spravuje státní zemědělské nemovitosti, tedy budovy, pozemky a jiné stavby dle zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Do jeho správy přešly zrušením okresních úřadů a z Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových další pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond.

PF ČR zabezpečuje u výše uvedeného majetku prostřednictvím územních pracovišť zejména činnosti, jako jsou:

- prověřování majetkoprávních vztahů,
- pronájem majetku třetím osobám,
- evidence správy PF ČR v katastru nemovitostí,
- opravy, údržba a odstraňování staveb,
- bezúplatné převody do vlastnictví krajů, veřejných vysokých škol, státních orgánů a organizací na základě zákona o PF ČR,
- prodej a směna majetku,
- zastupování zájmu státu prostřednictvím územních pracovišť u spravování nemovitostí (např. vydávání souhlasu vlastníka se vstupem na pozemky, účast při stavebním řízení).⁵

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, upravuje podmínky převodu majetku státu, k němuž mají právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy a jiné státní organizace, a také podmínky převodu majetkových účastí státu na podnikání jiných právnických osob na české či zahraniční PO nebo FO (privatizace).

V působnosti PF ČR je také vydávání majetku oprávněným osobám, jejichž půda, budovy a stavby, patřící k zemědělským usedlostem, přešly na stát v době od roku 1948 - 1990 (restituce majetku).

2.4.4 Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský

Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský (dále jen „Ústav“) je správním úřadem podřízeným Ministerstvu zemědělství. Je organizační složkou státu a sídlí v Brně. Jeho působnost má povahu veřejné správy úředního typu. Provádí zejména správní řízení a jiné odborné a zkušební úkony a kontrolní a dozorové činnosti v oblasti vinohradnictví, krmiv, ochrany chmele, hnojiv, ochrany práv k odrůdám rostlin, evidence ovocných sadů podle

⁵ <http://www.pfcr.cz/pfcr/dokumenty/vyrzpr07.doc> (cit. 29. 8. 2010).

zvláštních zákonů. Výsledkem jsou většinou správní akty, jimiž se ruší, mění či zakládají práva a povinnosti osob. Odvolacím orgánem proti těmto rozhodnutím je Ministerstvo zemědělství.

Ústav dále plní úkoly, které pro něj bezprostředně vyplývají ze závazných právních předpisů Evropských společenství, zejména podle nich vykonává dozor nad plněním povinností vyplývajících pro fyzické a právnické osoby. Např. nově od počátku roku 2010 je pověřen k provádění úředních kontrol pro oblast ekologického zemědělství. Provádí u ekologicky hospodařících zemědělců kontroly zaměřené na dodržování povinností vyplývajících z předpisů Evropských společenství.⁶

2.4.5 Svaz pro integrované systémy pěstování ovoce

Svaz pro integrované systémy pěstování ovoce je dobrovolné zájmové sdružení pěstitelů ovoce, zástupců výzkumu, ale i konzumentů. V roce 2009 sdružoval 253 členů (z toho 249 pěstitelů, kteří pěstovali ovoce cca 10.700 ha, 3 nevýrobní podniky a pouze jednoho čestného člena). Hlavní činností svazu je vydávat Směrnice pro integrované systémy pěstování ovoce, jejichž platnost je dva roky. Jsou metodickým návodem k produkci ovoce při použití minimálních chemických vstupů, tak co nejméně zatěžovala agroekosystém. Ovoce pěstované podle těchto zásad je označeno ochrannou známkou SISPO, která může být přidělena jen tomu pěstiteli, který dodržuje dané zásady po dobu alespoň 3 let. Známku může používat pouze podnik, kterému byla vydána a je jí možno používat pouze na daný ovocný druh, na který byla vydána. Přidělení ochranné je platné vždy na jeden rok a pěstitel musí v následujícím roce používání známky opakovaně obhájit.⁷ Svaz je součástí Ovocnářské unie ČR, které se věnuji v níže uvedeném textu.

2.4.6 Ovocnářská unie České republiky

Jedná se o zájmové sdružení ovocnářů a školkařů všech typů podnikatelských subjektů, která hájí a prosazuje profesní zájmy svých členů. Jedná s ministerstvy, Parlamentem ČR a dalšími úřady a institucemi. Je tvořena Výzkumným šlechtitelským ústavem ovocnářským a pěti regionálními uniemi, které poskytují poradenské služby, osvětovou činnost, zajišťují odborné konzultace, školení a exkurze svým členům. Je složena asi z 450 členů, kteří hospodaří na téměř 13 tisících hektarech intenzivních sadů. Cílem této organizace je koordinace výroby, odbytu, zpracování a skladování ovoce, jeho využití na domácích

⁶ Zákon č. 147/2002 Sb., o Ústředním kontrolním a zkušebním ústavu zemědělském.

⁷ <http://www.ovocezlutava.cz/sispo/> (cit. 9. 9. 2010).

i zahraničních trzích, tak aby byla zachována jeho cenová dostupnost, kvalita a zdravotní nezávadnost.⁸

2.4.7 PRO-BIO Svaz ekologických zemědělců

PRO-BIO Svaz ekologických zemědělců (dále „Svaz“), který vznikl v roce 1990, je celostátní občanské sdružení (nestátní nezisková organizace) především ekozemědělců, zpracovatelů a prodejců biopotravin, ale jeho členy jsou také poradci, školy, výzkumné ústavy, spotřebitelé a přátelé ekologického zemědělství. Posláním svazu je zejména prosazovat ekologické zemědělství jak v produkčních, tak i méně intenzivních oblastech a propagovat biopotraviny, s ohledem na zájmy svých členů. Členům dále poskytuje informační servis, poradenství, bezúročné půjčky, pořádá vzdělávací akce, napomáhá s odbytem a zajišťuje marketingovou podporu. Svaz se snaží o to, aby v ČR účelně fungovala kontrola ekologického zemědělství a aby bylo hospodaření ekozemědělců, které napomáhá chránit přírodu i lidské zdraví, dostatečně státem kompenzováno.⁹

Svaz spolupracuje s významnými zahraničními svazy, ministerstvem zemědělství a životního prostředí, výzkumnými ústavami a je členem mezinárodní asociace IFOAM (International Federation of Organic Agriculture Movements). Svaz ve spolupráci s evropskými svazy ekologického zemědělství vyvíjí vlastní směrnice pro hospodaření a zpracování při respektování evropských norem a souvisejících zákonů¹⁰.

Směrnice PRO-BIO představují pro členy dobrovolný závazek dodržování přísnějších pravidel, než požaduje zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, a pro zákazníky znamenají vyšší záruku kvality. Důležitou součástí Směrnice PRO-BIO, která souvisí se zaměřením mé diplomové práce, je její Příloha „Ekologické ovocnářství“. Ta shrnuje hlavní rozdíly a zásady ekologického ovocnářství oproti konvenčnímu ovocnářství.

Následující tab. 2.1 znázorňuje vývoj struktury členské základny v letech 2002 – 2009 a dělí se na řádné členy a spotřebitelé (neboli členy PRO-BIO Ligy ochrany spotřebitelů potravin a přátel ekologického zemědělství, která je samostatnou pobočkou Svazu). A dále znázorňuje výměru obhospodařované půdy ekologickými zemědělci s upřesněním výměry sadů v ha.

⁸ <http://www.ovocnarska-unie.cz/index.php> (cit 20.9.2010)

⁹ <http://www.pro-bio.cz/cms/sekce/25/ziju-bio/svaz-pro-bio/kdo-jsme> (cit. 21. 9. 2011).

¹⁰ Nařízení Rady (ES) č. 834/2007 (včetně souvisejících norem), Zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství a Vyhláška MZe č. 16/2006 Sb.

Tab. 2.1: Vývoj počtu členů Svazu a výměry ekologicky obhospodařované půdy

Rok	Počet		Výměra ekologicky obhospodařované půdy	
	členů	spotřebitelů	celkem (v ha)	z toho sadů (v ha)
2002	509	54	126 050	179
2003	525	144	136 017	164
2004	524	167	138 373	171
2005	486	151	116 855	287
2006	489	156	115 917	286
2007	547	215	105 208	214
2008	616	273	107 051	228
2009	630	282	104 803	274

Zdroj: Výroční zprávy PRO-BIO Svazu ekologických zemědělců, www.pro-bioclen.cz (cit. 20. 2. 2011), vlastní úprava.

2.5 Základní dotační nástroje v ČR

Dotační zdroje můžeme v ČR rozdělit na dvě základní skupiny. Jsou to jednak národní dotační programy, které jsou plně hrazeny ze státního rozpočtu, a dále evropské dotační programy, které jsou nabízeny zemědělcům po vstupu ČR do Evropské unie.

Mezi základní dotační nástroje v ČR patří zejména:

a) přímé platby

Zahrnují jednotnou platbu na plochu, oddělenou platbu za cukr a rajčata a národní doplňkové platby. Nové členské státy po vstupu do Evropské unie neobdržely přímé platby v plné výši neboli nedosahují stejné úrovně plateb ve starých členských státech (EU 15), aplikovaných k 30. 4. 2004. Proto je stanoveno postupné navyšování přímých podpor následujícím způsobem: 25 % v roce 2004, 30 % v roce 2005, 35 % v roce 2006, 40 % v roce 2007 a v dalších letech s každoročním zvýšením o 10 % až do dosažení 100 % v roce 2013.

Novým členským státům je současně umožněno tyto přímé podpory dorovnávat z vlastních zdrojů (z rozpočtu ČR), jedná se o tzv. **národní doplňkové platby** neboli Top-Up. Tyto platby slouží k dorovnání vybraných komodit, které byly zjednodušením plateb v systému jednotné platby na plochu zemědělské půdy znevýhodněny oproti systému přímých podpor v původních starých zemích EU.

Pro výplatu přímých plateb ČR uplatňuje systém **jednotné platby na plochu** (SAPS), jejímž hlavním cílem je zabezpečit zemědělcům stabilnější příjmy nezávisle na tom, co se rozhodnou produkovat. Podmínkou pro poskytnutí podpory (SAPS) je splnění minimální výměry 1 ha zemědělské půdy. Výše stanovených sazeb Top-Up a SAPS v letech 2007 až 2010 jsou uvedeny v následující tabulce 2.2.

Tab. 2.2: Top-Up a SAPS v letech 2007-2010 (v Kč/ha)

Rok	TOP-UP (Kč/ha)	SAPS (Kč/ha)
2007	1 755,10	2 791,50
2008	1 341,40	3 072,70
2009	1 184,00	3 710,00
2010	514,10	4 060,80

Zdroj: Státní zemědělský intervenční fond. Dostupné na www.szif.cz (cit. 2. 3. 2011), vlastní úprava.

Podpory pěstitelům ovoce a zeleniny se od 1. ledna 2008 začlenily do režimu jednotné platby. V rámci ČR je oddělená platba za ovoce a zeleninu poskytována pouze pěstitelům rajčat, která jsou určena ke zpracování.

b) Program rozvoje venkova 2007 – 2013

Vzhledem k tomu, že venkovské oblasti představují 91 % území 27 členských států EU a jsou domovem více než 56 % jejich obyvatel, je posílení evropské politiky rozvoje venkova jednou z hlavních priorit EU.

Základní pravidla politiky rozvoje venkova na dané období jsou stanovena nařízením Rady (ES) č. 1698/2005. Dle tohoto nařízení je politika rozvoje venkova rozdělena podle tří témat nazývaných jako „tematické osy“. Jedná se o následující:

- zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví (Osa I),
- zlepšování životního prostředí a krajiny (Osa II),
- zlepšování kvality života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářské činnosti (Osa III)¹¹.

Osa IV. Leader je metodickou osou a jejím hlavním přínosem jsou pozitivní efekty, plynoucí ze spojení různých subjektů, které spolu ve venkovském prostředí působí. Místní akční skupiny, využívající principu Leaderu, vhodně doplňují místní samosprávu a přispívají k rozvoji zemědělství a péči o krajinu.

Tato politika je částečně financována z centrálního rozpočtu EU - z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD). Jednotlivé země si pro provádění této politiky stanovují Národní strategické plány rozvoje venkova.

Vzhledem k složité a rozmanité struktuře jednotlivých Os jsem se zaměřila pouze na část OSA II., jejíž součástí jsou opatření zaměřená na udržitelné využívání zemědělské půdy. Jedná se o tzv. **Agroenvironmentální opatření**, jejichž úkolem je podpořit způsoby

¹¹ http://ec.europa.eu/agriculture/rurdev/index_cs.htm (cit 29. 9. 2010).

využití zemědělské půdy v souladu s ochranou a zlepšením ŽP, krajiny a jejich vlastností. Jedním z těchto podopatření jsou **postupy šetrné k životnímu prostředí**. Tyto postupy zahrnují 2 tituly: ekologické zemědělství (EZ) a integrovanou produkci (IP).¹²

➤ **Integrovaná produkce**

Pro poskytnutí podpory v rámci integrované produkce ovoce musí žadatel dodržovat následující postupy:

- vylučuje se souběžné pěstování ovoce v systému konvenčním a integrovaném,
- nepoužívat stanovené chemické prostředky,
- používat jen povolené biologické prostředky na ochranu rostlin,
- zajistit odběr vzorků půdy a ovoce pro zjištění vybraných chemických látek,
- zjištěné hodnoty chemických látek nesmí překročit povolené limity,
- min. intenzita integrované produkce je dána průměrným počtem stromů (keřů) na 1 hektar sadů daného pozemku (u jaderovin 500 ks, peckovin 200 ks, bobulovin 2000 ks).¹³

➤ **Ekologické zemědělství**

Předmětem dotace v rámci tohoto titulu je zemědělská půda obhospodařovaná žadatelem, který:

- plní podmínky dle nařízení Rady (ES) č. 834/2007, nařízení Komise (ES) č. 889/2008 a zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, a to na celé výměře pozemků zemědělského podniku zařazeného do systému EZ po celou dobu platnosti závazku (5 let),
- musí být registrován v systému EZ podle zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství.¹⁴

Sazby dotací v rámci titulu ekologického zemědělství, jde-li o pěstování ovocných sadů jsou následující:

- a) 849 EUR/ha ovocných sadů, obhospodařovaných v režimu intenzivního ovocnářství a jsou tvořeny minimálně 200 ks/ha stromů těchto druhů – broskvoň, hrušeň, jablko,

¹² Integrovaná produkce tvoří mezistupeň šetrných postupů mezi standardní konvenční produkcí a ekologickým zemědělstvím a je vhodná pro kultury, u kterých lze obtížně aplikovat plný režim ekologického zemědělství.

¹³ <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa2/1/13/131/1312> (cit. 29. 9. 2010).

¹⁴ http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fobecne_informace%2Ffeafrd%2Fosa2%2F1%2F13%2F131%2F1311%2Fc08e93ac-05ec-2910-6d88-e821d84414ca.xml (cit. 29. 9. 2010).

jeřáb černý, jeřáb obecný, kaštanovník jedlý, mandloň, meruňka, ořešák vlašský, slivoň, třešeň, višeň, nebo minimálně 800 ks/ha keřů – angrešt, borůvka, líska obecná, maliník, ostružiník, rybíz,

b) 510 EUR/ha ovocných sadů, které nejsou uvedeny v písmeni a)¹⁵.

c) dotace na základě Společné organizace trhu

Společná organizace trhu se člení na dva základní okruhy, rostlinnou a živočišnou výrobu, a jejím cílem je regulace nabídky výrobků, aby nedocházelo k jejímu kolísání. Vzhledem k obsáhlosti obou okruhů se zaměřím pouze na trh s čerstvým ovocem a zeleninou, související s tématem diplomové práce.

V roce 2008 byla dokončena reforma, která měla posílit roli organizací producentů ovoce a zeleniny. Výsledkem by mělo být zvýšení organizovanosti producentů, zlepšení konkurenceschopnosti, snížení výkyvů příjmů producentů či zvýšení spotřeby ovoce a zeleniny. Výkonným orgánem je Státní zemědělský intervenční fond, který plní úkony spojené s oběhem finančních prostředků, včetně vydávání vývozních a dovozních licencí¹⁶.

d) národní dotace

Jedná se o finance pocházející čistě z národních zdrojů, kterými Česká republika podporuje celou řadu potřebných aktivit v rámci zemědělství prostřednictvím cílených programů. Stát takto přispívá k udržování výrobního potenciálu zemědělství a k podpoře restrukturalizace a zvýšení konkurenceschopnosti agrárního sektoru. Velký důraz je kladen na biologickou a fyzikální ochranu rostlin jako náhrada za chemickou ochranu, budování závlah v ovocných sadech, chmelnicích, vinicích, ale také na programy podporující ozdravování polních a speciálních plodin nebo na programy zaměřené proti rozšiřování nález hospodářských zvířat apod. Dotace plynou jak do zemědělství a potravinářství, tak do vodního a lesního hospodářství.

Nyní se pokusím zmapovat zásady pro poskytnutí aktuálních dotací pro rok 2010, které mohou využívat pěstitelé ovoce. Tyto zásady vydalo ministerstvo zemědělství v souladu se zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů¹⁷.

¹⁵ Metodika pro rok 2010 k provádění nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření ve znění pozdějších předpisů, dostupná na http://eagri.cz/public/web/file/48127/AEO_79_2010_web.pdf (cit. 2. 9. 2010).

¹⁶ <http://eagri.cz/public/eagri/dotace/dotace-v-ramci-sot/spolecna-organizace-trhu-s-cerstvym/> (cit. 2.10.2010).

¹⁷ <http://eagri.cz/public/eagri/dotace/narodni-dotace/zasady-zemedelstvi-potravinarstvi/zasady-pro-poskytovani-dotaci-pro-rok-1.html> (cit. 2. 10. 2010).

➤ **Podpora vybudování kapkové závlahy v ovocných sadech, chmelnicích, vinicích a ve školkách**

Dotaci na pořízení dlouhodobého hmotného majetku může získat podnikatel podnikající v zemědělské výrobě. Výše dotace se pohybuje do 60 000 Kč/ha vybudované kapkové závlahy a jejím účelem je zvýšení konkurenceschopnosti a kvality ovoce, chmele, vinných hroznů a školkařských výpěstků (nevztahuje se na školky lesních kultur). Podmínkou příjemce dotace je podnikání s předmětem dotace minimálně 10 let od data vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace. Pro zhodnocení účinnosti této formy podpory je rozhodující výsledný počet vybudovaných kapkových závlah s dotací (zpracovává Ministerstvo zemědělství).

➤ **Podpora restrukturalizace ovocných sadů**

Účelem dotace je restrukturalizace ovocných sadů, respektive zlepšení zdravotního stavu stromů a tedy i kvality vyprodukovaného ovoce. Předmětem dotace je plocha nově vysázeného ovocného sadu stanovenými odrůdami (uvedeny v části D Zásad) a obhospodařovaná podle daných směrnic¹⁸. Příjemcem je podnikatel podnikající v zemědělské výrobě. Dotace se vztahuje na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Výše dotace se poskytuje v závislosti na počtu vysázených ovocných stromů (keřů) a na výměře osázené plochy. Sazby dotací jsou následující:

- a) sazba do 200 000 Kč/ha vysázeného ovocného sadu jabloní, hrušní, meruněk, broskvoní, slivoní, třešní a višní na výměře minimálně 1 ha jednoho druhu (příčemž minimální počet stromů činí 800 ks/ha),
- b) sazba do 100 000 Kč/ha vysázeného ovoce na minimální výměře 1 ha (minimální počet stromů 400 ks/ha),
- c) sazba do 50 000 Kč/ha vysázeného ovocného sadu drobným ovocem (rybíz, angrešt, maliny) na výměře minimálně 0,5 ha jednoho druhu (minimální počet sazenic 3 000 ks/ha).

Příjemce dotace musí podnikat s předmětem dotace a obhospodařovat jej podle směrnic pro integrované systémy pěstování minimálně 10 let.

Při hodnocení účinnosti, které zpracovává Mze, se sleduje počet hektarů restrukturalizovaných ovocných sadů v příslušném roce.

Obdobou této podpory je podpora na nově vysázený ovocný sad, který je obhospodařován podle směrnice PRO-BIO svazu a nacházející se na půdách, které nepřekročí

¹⁸ Směrnice pro integrované systémy pěstování na půdách, které nepřekročily limity těžkých kovů.

limity těžkých kovů. Příjemcem dotace je **ekologický podnikatel** (podle § 3 zákona č. 242/2000 Sb.) podnikající v zemědělství. Výše dotace je sazba do:

- a) 100 000 Kč/ha vysázeného ovocného sadu na výměře minimálně 1 ha jednoho druhu ovoce (minimální počet stromů 400 ks/ha),
- b) 50 000 Kč/ha vysázeného ovocného sadu drobným ovocem (rybíz, angrešt, maliny) na výměře minimálně 0,5 ha jednoho druhu (min. počet sazenic 3 000 ks/ha).

Příjemce dotace musí podnikat s předmětem dotace a obhospodařovat jej podle směrnice PRO-BIO svazu ekologických zemědělců, pro ekologické hospodaření v sadech minimálně 10 let. Při hodnocení účinnosti se počítá plocha hektarů vysázených ekologických ovocných sadů v daném roce.

2.6 Ovocnářství v České republice

Vzhledem k tomu, že jsem se rozhodla v práci ocenit ovocný sad, zmíním se v této podkapitole k historickému vývoji pěstování ovoce na území České republiky a také k současným trendům ovocnářství.

➤ Historie ovocnářství

Pěstování ovoce má v Českých zemích dlouhodobou tradici. První doklady o ovocnářství pocházejí již z dob středověku. Zpočátku se rozvíjelo především v klášterních či zámeckých zahradách, později se již různé odrůdy stromů pěstovaly nejen v zahradách světské, ale také církevní vrchnosti a poddaných. V 17. století začaly vznikat první ovocné školky a v 18. století se začínají zakládat ovocnické spolky a ovocnářství tak dostává organizovanou podobu. V 19. století je na území České republiky již rozvinuto intenzivní ovocnářství a jsou stanoveny vhodné odrůdy pro pěstování ovoce v jednotlivých oblastech. Po roce 1918 se rozvinul ovocnářský výzkum, kterým bylo započato zavádění nových forem pěstování ovoce. Výroba do specializovaných podniků ve výhodných oblastech se začala soustřeďovat do specializovaných podniků po druhé světové válce¹⁹.

➤ Současnost ovocnářství

V současnosti se v České republice pěstuje ovoce přibližně na ploše o 19 000 ha intenzivních sadů, přičemž ročně se zde takto vyprodukuje průměrně 220 000 tun ovoce. Dalších asi 250 000 tun ovoce se vypěstuje v extenzivních sadech a zahradách, které mají

¹⁹ <http://www.ovocnarska-unie.cz/historie.php> (cit. 5. 10. 2010).

spíše samozásobitelský charakter nebo je využíváno k průmyslovému zpracování. Samozásobitelský charakter má u nás široké uplatnění, neboť kryje na rozdíl od zemí EU velkým podílem spotřebu domácího ovoce obyvatelstva. Takto pěstované ovoce však většinou nesplňuje kvalitativní požadavky tržního ovoce a výnosy jsou nízké. Tržní produkce může být dosahováno pouze v intenzivních ovocných sadech za použití pravidelné agrotechniky.

Nejpěstovanějším ovocem v ČR jsou jabloně, kterých se v intenzivních výsadbách vyprodukuje každoročně okolo 140 000 tun. Velký význam má také pěstování višní pro zpracování a export. V oblasti Jižní Moravy je významné také pěstování broskví a meruněk, přičemž z tradičního ovoce můžeme jmenovat např. hrušky, švestky či rybíz²⁰.

Ovoce se nepěstuje nejen pro jeho hospodářské využití a konzumaci, ale do popředí vystupuje také význam zdravotní, neboť ovoce obsahuje spoustu potřebných látek a vitamínů pro naše tělo, význam estetický, národohospodářský a v neposlední řadě má také vliv na zachování pracovních příležitostí.

²⁰ <http://www.ovocnarska-unie.cz/soucasnost.php> (cit. 5. 10. 2010).

3 TEORIE OCEŇOVÁNÍ SADŮ

Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, právům atd. přiřazován peněžní ekvivalent. V současnosti se používá pro účely oceňování nemovitostí několik možných přístupů a metod. V této kapitole se budu věnovat rozlišením těchto přístupů a metod a základními principy jejich užití. Zaměřením se přitom na problematiku ocenění ovocných sadů, které jsou specifickým druhem zemědělských pozemků.

Jakou metodu či přístup při oceňování dané nemovitosti zvolíme závisí na tom, k jakým účelům je posudek vyhotoven. V České republice rozlišujeme dva základní přístupy, a to:

- administrativní
- tržní.

3.1 Administrativní přístup

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu. Tohoto přístupu se využívá v případech, kdy je z mnoha důvodů nezbytné, aby výsledná cena byla stanovena naprosto jednoznačně, spravedlivě a zákon tudíž neponechává prostor jiné volbě. Jedná se např. o situace, kdy je posudek vypracován pro účely zdanění (daň z převodu nemovitostí, daň dědická, daň darovací), při dělení společného jmění manželů či při dělení podílového spoluvlastnictví. Výsledná cena je tedy cena uměle vytvořená a zdaleka nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti. Zpracovatel pracuje podle přísně vymezených pravidel, není zde prostor pro individuální názor a výsledek by měl při dodržení správných postupů vždy jediný. Tímto způsobem se cena zjišťuje podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a aktuální oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., která je jednou ročně novelizována v důsledku ekonomických změn ve společnosti.

3.1.1 Problematika oceňování zemědělských pozemků

Nenahraditelným výrobním prostředkem, který umožňuje zemědělskou výrobu a je důležitou složkou životního prostředí je **zemědělský půdní fond**. Je základním přírodním bohatstvím naší země a proto je nezbytné ho zvelebovat a využívat takovým způsobem, aby byla zajišťována jeho ochrana a zlepšování životního prostředí. Zemědělský půdní fond je tvořen zemědělsky obhospodařovanými pozemky jako je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, rybníky, hráze, půda dočasně neobdělávaná apod.²¹

²¹ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Při oceňování zemědělských pozemků je nutné dodržet určitý postup tak, abychom správně určili typ pozemku a následně došli ke správnému výpočtu. V první řadě je nutné zjistit, jak je v katastru nemovitosti veden oceňovaný pozemek (orná půda, ovocný sad, zahrada, vinice, chmelnice, trvalý travnatý porost). Následně se musí zjistit, zda na tyto pozemky nebylo vydáno územní rozhodnutí k zastavění pozemku a zda pozemek není skutečně zastavěn v terénu. Po ujasnění si těchto kroků můžeme přejít k samotnému oceňování.

3.1.2 Ocenění zemědělských pozemků podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je **zemědělským pozemkem** pozemek, který je evidován v katastru nemovitosti jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina. V § 11 tohoto zákona je uvedeno ocenění zemědělského pozemku následujícím způsobem.

- 1 Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.
- 2 Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a jiné vlivy působící na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou technické či přírodní překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví zvláštní vyhláška (vyhláška č. 412/2008 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků).

3.1.3 Oceňovací vyhláška č. 3/2008

Ministerstvo financí touto vyhláškou stanovuje ceny, přírážky a srážky k cenám, koeficienty a postupy při uplatňování způsobu oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. K zemědělským pozemkům se váže § 29 této vyhlášky a stanovuje následující podmínky.

- 1 Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost se zjistí podle BPEJ uvedených v příloze č. 22.
- 2 Tato základní cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.
- 3 Pokud zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Tato cena se opět upraví podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

4 Cena zjištěná podle bodu 2 nesmí být nižší než 1 Kč/m².

Bod 1 a 2 lze matematicky zapsat jako:

$$ZCU = ZC * K(+/-) * K_p \quad (3.1)$$

<i>ZCU....</i>	<i>základní cena upravená</i>
<i>ZC.....</i>	<i>základní cena dle BPEJ</i>
<i>K (+/-)...</i>	<i>koeficient přírážek a srážek</i>
<i>Kp.....</i>	<i>koeficient prodejnosti</i>

3.1.4 BPEJ

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (dále „BPEJ”) je pětímístný číselný kód, který souvisí s charakteristikou zemědělských pozemků a vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost půdy. Každému kódovému číslu je přiřazena cena v rozmezí od 1,00 až 17,25 Kč/m². Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny kódem, jehož jednotlivé číslice značí:

- 1. číslice** – příslušnost ke klimatickému regionu (jedná se o území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin),
- 2. a 3. číslice** - příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovostí a stupněm hydromorfismu),
- 4. číslice** - stanovuje kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám,
- 5. číslice** - určuje kombinaci hloubky a skeletovosti půdního profilu.²²

3.1.5 Problematika oceňování ovocných dřevin

Podle zákona o oceňování majetku se trvalé porosty člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny. Pro účely diplomové práce se dále zaměřím v této podkapitole na intenzivní výsadbu ovocných dřevin. Ty se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich

²² BRADÁČ, Albert a kol. (2009).

porostu. Základní ceny a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost stanoví vyhláška.

Základní ceny ovocných dřevin, možnosti a způsoby jejich úpravy uvádí vyhláška č. 3/2008 Sb. v příloze č. 34. Ceny ovocných výsadeb jsou podle svého charakteru a uplatnění v pěstitelských systémech rozděleny do dvou hlavních částí.

- 1 **Intenzivní** (velkovýrobní) **ovocné výsadby**²³ – ceny jsou uvedeny v Kč/m² pro výsadby intenzivního typu ovocných sadů s tržním zhodnocováním jejich produkce.
- 2 **Extenzivní** (zahrádkové) **ovocné výsadby** – ceny jsou uvedeny v Kč/ks k extenzivním výsadbám zahrádkového, převážně samozásobitelského typu ovocnářské produkce.

Nejnižší základní cenu ovocných dřevin nelze žádnými dalšími cenovými úpravami snižovat. Lze ji však s odůvodněním zvýšit až o 25 % a to v případech, kdy její výsadba byla provedena z prokazatelně zdravých, bezvirozných výpěstků (dle vyhlášky č. 332/2006 Sb., o množitelských porostech a rozmnožovacím materiálu chmele, ovocných rodů a druhů a okrasných druhů a jeho uvádění do oběhu) nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění je ve výborném pěstebním stavu.

Základní cenu je možné s věcným odůvodněním snížit až o 80 % pouze v případě nedostatečné pěstební péče, vnějších mechanických příznaků, zdravotního či jiného poškození. Upravená cena však nesmí být nižší, než je nejnižší základní cena oceňované dřeviny.

3.2 Tržní oceňování

Tržní oceňování odráží reálně situaci na trhu nemovitostí. Jedná se o individuální tvůrčí proces, který spočívá v hledání cenotvorných faktorů, jejich analýze, vážení všech vlivů, které na hodnotu působí v konkrétním tržním prostředí, kde se nemovitost nachází. Odhadce přitom používá vlastního uvážení při užití uznávaných metod. Za cenotvorné argumenty jsou považovány například stav nabídky a poptávky na daném trhu, stabilita a stav konkurenčního prostředí a další působení sociálních, demografických, fyzikálních a jiných vlivů.²⁴

V praxi se s tímto způsobem oceňování setkáme v mnoha oblastech, zejména pro účely hypotečního úvěrování, při soudním dědickém řízení, pro účely majetko-právního vypořádání, pro potřeby exekučního řízení, pro soukromé potřeby apod.

²³ Intenzivní typ ovocné výsadby je ucelená výsadba stromů jednoho ovocného druhu stejného věku o výměře větší než 1000 m² (0,1 ha).

²⁴ HÜTTER, David (2010).

Na základě určitých filozofických přístupů jsou vyvinuty metody, kterými se určují hodnoty oceňovaných nemovitostí (v našem případě přírodních zdrojů). Ocenění lze provést zpravidla třemi základními způsoby:

- odvozením od ceny jiného podobného statku (**metoda porovnávací**),
- podle nákladů, které je potřeba vynaložit na jeho získání (**metoda nákladová**),
- podle užitečných efektů, které zdroj poskytuje (**metoda výnosová**).

3.2.1 Porovnávací metoda

S porovnávací (též komparativní, srovnávací) metodou se prakticky člověk setkává v běžném životě každodenně. Zjednodušeně se jedná o srovnávání cen movitých věcí, ale také nemovitostí. Tato metoda je založena na předpokladu, že by kupec za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení obdobného majetku se stejnou využitelností. Při oceňování jsou tedy analyzovány majetky s podobnými kvantitativními a kvalitativními charakteristikami, které byly nedávno prodané, případně nabídnuté k prodeji v současných tržních podmínkách. Důležitou roli má v tomto případě časová aktuálnost cen, neboť ceny produktů na trhu se neustále kolísají v důsledku působení různých ekonomických ořesů a výkyvů.

Nejlepší využití má metoda v případě porovnávání homogenních statků, vyznačující se stejnými vlastnostmi, které vykazují movité věci. Použití metody při oceňování nemovitostí není tak jednoduché, neboť veškeré nemovitosti jsou ve větší či menší míře statkem heterogenním. Cena nemovitosti je velmi závislá především na její poloze a proto je velmi důležité porovnávat nemovitosti ve stejných nebo minimálně podobných polohách. Přitom je nutno přihlížet k odchylným vlastnostem oceňované nemovitosti²⁵ pomocí přiměřených přírážek a srážek a vyjádřit tyto odlišnosti v ceně. Jedná se o zohlednění rozdílů ve:

- velikosti pozemku (či stavby),
- lokalitě,
- využitelnosti území,
- vybavenosti,
- opotřebenosti apod.

Podklady, ze kterých je možno čerpat informace pro cenové porovnání jsou následující.

²⁵ Oceňovaná nemovitost je nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Je nutné odlišovat od pojmu srovnávací nemovitost, u níž známe cenu a její parametry.

- **Tržní ceny nemovitostí**, jsou údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí, avšak prakticky nedostupné. Navíc mohou být zkreslovány např. z důsledku prodeje mezi příbuznými, kdy skutečná cena bývá nižší, než na běžném trhu, z důsledku spekulativního prodeje či prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami.
- **Realitní inzerce**, je důležitým objektivním podkladem pro cenové porovnání. Důležité je zmínit fakt, že ceny inzerované (prodejní) jsou zpravidla vyšší, než budou nakonec dosaženy. Platí zde podstatné kritérium, že cena odhadované nemovitosti nemůže být nikdy větší než jsou ceny stejné nemovitosti v inzerci.
- **Cenové mapy pozemků**, mají zpracovány pouze některé obce a jsou stanoveny podle skutečně dosahovaných cen. Jsou grafickým zobrazením pozemků, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. V mapě jsou vyneseny pro každou zónu základní ceny. Zákon o oceňování majetku říká, že pokud existuje cenová mapa, pak se pozemek ocení jako násobek ceny uvedené v pozemkové mapě a výměry pozemku.
- **Vlastní databáze znalce**, kterou si vede sám odhadce a průběžně ji doplňuje. Obsahuje vlastní databázi cen a nájemného s přesným datem zapsání každé informace.²⁶

➤ **Metoda porovnání odbornou rozvahou**

Metodu lze využít pouze v případě, že jsou si porovnávané statky velice podobné. Je nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty, avšak nutno dodat že při oceňování nemovitostí se jedná o velice nepřesný způsob. Ve své podstatě se jedná o určení aritmetického průměru zjištěných realizovaných prodejních cen. Výpočet lze zapsat následovně:

$$PH = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n PC \quad (3.2)$$

PH... *porovnávací hodnota*

PC... *prodejní ceny srovnávacích nemovitostí*

i..... *počet vzorků v databázi*

²⁶ BRADÁČ, Albert (2009).

Zdrojem informací by měla být databáze cen homogenních nemovitostí, které se nacházejí v nejbližším okolí oceňované nemovitosti. Časový rozdíl mezi prodejními cenami srovnávaných nemovitostí uvedených v databázi a oceňováním dané nemovitosti by měl být co nejkratší, aby podal co nejvěrnější obraz situace na trhu.

➤ **Metoda přímého porovnání**

Princip metody spočívá v hledání oceňované nemovitosti, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitostí. Podává nám věrohodnější výpověď o ceně, než v případě metody porovnání odbornou rozvahou, neboť se u srovnávacích nemovitostí provádí přepočet hodnoty podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k nemovitosti oceňované. Tyto odlišnosti u heterogenních statků lze zohlednit dvěma následujícími způsoby.

1. Přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek. Pokud má vzorek pozitivní odlišnosti, tedy je lepší než oceňovaná nemovitost, provedeme srážku a naopak. Přičemž matematicky lze tento výpočet znázornit jako:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1}^n PSA_i) * V_1 + (CB \pm \sum_{i=1}^n PSB_i) * V_2 + \dots + (CX \pm \sum_{i=1}^n PSX_i) * V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z} \quad (3.3)$$

CA, CB, CX, \dots *cena srovnávaných nemovitostí A, B, X*

$PSA_i, PSB_i, PSX_i, \dots$ *srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X*

V_1, V_2, V_z, \dots *váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí*

2. Pomocí koeficientů odlišnosti na základě jejich multiplikačního efektu. Tyto koeficienty odlišnosti vyjadřují jednotlivé hodnotící znaky (poloha, výměra aj.), v nichž se srovnávací nemovitost s oceňovanou liší. Hodnotící znak u nemovitosti oceňované má vždy hodnotu 1,00. Je-li kvalita určitého znaku srovnávací nemovitosti nižší, bude koeficient nižší než 1,00, je-li kvalita vyšší bude hodnota koeficientu větší než 1,00²⁷.

²⁷ Koeficienty by měly být nastaveny v intervalu od 0,5 do 1,5 a mělo by platit, že čím více hodnotících znaků, tím více by se jejich hodnoty měly blížit 1,00, jinak bychom mohli dospět ke zkresleným výsledkům neodpovídající realitě.

Index odlišnosti je pak součinem všech upravených koeficientů. Porovnávací hodnota se zjistí jako průměr z upravených cen.²⁸

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} \quad (3.4)$$

$$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$$

$$I_{Si} = k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n$$

ITC... indexovaná tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

Is..... index odlišnosti

N..... počet srovnávacích nemovitostí

TC.... tržní cena srovnávací nemovitosti

k..... koeficienty odlišnosti

Postup výpočtu lze shrnout do následujících kroků:

1. Shromáždíme větší počet obdobných nemovitostí s podobnými vlastnostmi jako má oceňovaná nemovitost.
2. Pokud se nejedná o skutečně realizované tržní ceny, ale např. o ceny nabízené v inzerci, upravíme je korekčním koeficientem 0,85 (doporučení dle Bradáče) a získáme cenu upravenou. Opatření provádíme z důvodu nadhodnocených inzerovaných cen.
3. Vytipujeme znaky, ve kterých se shromážděný vzorek liší od oceňované nemovitosti prostřednictvím koeficientů odlišnosti (např. koeficient stáří, polohy)
4. Koeficienty u každé srovnávané nemovitosti vynásobíme a získáme pro každou index odlišnosti.
5. Upravenou cenu (bod 2) každé srovnávací nemovitosti násobíme indexem odlišnosti (bod 4) a tak získáme tržní cenu nemovitosti.
6. Tržní ceny nemovitostí dále zpracujeme tak, že je zprůměrujeme a získáme tak cenu oceňované nemovitosti.

3.2.2 Výnosová metoda

Tato metoda se používá zejména v případech, kdy je majetek primárně určen ke generování nějakých příjmů. S oblibou ji využívají investoři, kteří chtějí, aby investovaný

²⁸ SLAVATA, David (2005).

kapitál zaručoval co největší výnos. Může se jednat jak o věci nemovité jako jsou bytové domy, budovy administrativní a k provozování služeb, garáže atd., ale také o věci movité, určené k pronájmu např. auta, náradí atd. Nájemní smlouva je jedním ze základních dokumentů, kterým se odhadce řídí při oceňování touto metodou.

Výnosová hodnota je vyjádřením čistě ekonomického pohledu na vlastnictví věci, která má přinášet výnos. Odhadce vlastně zjišťuje, jakou částku je potřeba uložit do banky (při daných úrokových sazbách), aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu dané věci. Výpočet se přitom provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Výnosy musí být odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je potřeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

➤ **Metoda věčné renty**

Výpočet je založen na předpokladu, že majitel bude z nemovitosti realizovat výnos po nekonečně dlouhou dobu, tedy nepředpokládá její prodej. Tento základní princip je dán následujícím vztahem²⁹:

$$VH = \check{C}V / i \quad (3.5)$$

VH..... výnosová hodnota věci

ČV..... čistý výnos z pronájmu (zisk)

i..... míra kapitalizace.

V prvé řadě je nutné stanovit roční výnosy z nemovitosti (případně čistý roční nájem) a od nich odečíst veškeré roční náklady, kterými jsou v našem případě:

- daň z nemovitostí, resp. daň z pozemků – Základ daně u ovocných sadů tvoří cena půdy, která je stanovena vyhláškou ministerstva zemědělství³⁰ násobená výměrou pozemku. Sazba daně činí 0,75 % daňového základu³¹.

Částku vydělíme zjištěnou mírou kapitalizace.

²⁹ SLAVATA, David (2005).

³⁰ Vyhláška č. 287/2007 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

³¹ <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitosti-pozemky/> (cit. 5.1.2011).

➤ **Metoda dočasné renty**

Jedná se o výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem, tzn. že výnos z dané věci bude majitel realizovat po určitou dobu. Poté buď vlastník danou věc prodá nebo z důvodu nadměrného opotřebení zanikne. V případě **zániku věci** použijeme následující vzorec:

$$VH = \check{C}V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad (3.6)$$

ČV... čistý výnos z pronájmu (zisk)

n..... zbývající doba životnosti staveb

i..... míra kapitalizace

V případě, že se rozhodne vlastník po určité době **věc prodat**, výnosovou hodnotu vypočítáme jako:

$$VH = \check{C}V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (3.7)$$

ČV... čistý výnos z pronájmu (zisk)

VH... výnosová hodnota věci

n..... zbývající doba životnosti staveb

R.... prodejní cena věci v roce n

i.... míra kapitalizace

➤ **Metoda zjištění výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků**

K výsledku výnosové hodnoty podle této metody dospějeme úpravou předcházejících dvou metod. Nepočítáme zde s výnosy a náklady, ale používáme příjmy a výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti, které plynou z dané věci po určité období (min. délka období 8-12 let). Po uplynutí tohoto období je předpokládán prodej věci. Výpočet je znázorněn následovně:³²

$$VH = \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (3.8)$$

ČT.... čistý peněžní tok v roce t

i..... míra kapitalizace

n.... rok, v kterém bude realizován prodej nemovitosti

³² SLAVATA, David (2005).

$R.....$ prodejní cena,, za kterou je věc prodána v roce n

Postup výpočtu lze shrnout do následujících kroků:

1. Stanovíme délku období, za které budeme hodnoty sledovat – doba je stanovena tak, aby nájemné jako proměnná výpočtu mělo dostatečnou váhu.
2. Na základě znalosti trhu nemovitostí stanovíme veličiny potřebné k dalším výpočtům (např. očekávaná míra inflace, očekávaná budoucí prodejní cena, výdaje spojené s prodejem).
3. Zjistíme příjmy z nájemného v jednotlivých letech, na základě skutečně uzavřených nájemních smluv.
4. Určíme výdaje spojené s provozem a údržbou nemovitosti, přičemž je možné stanovit odlišné výdaje v jednotlivých letech, zatímco předcházející modely vychází z ročních průměrných hodnot.
5. Rozdíl příjmů a výdajů představuje čistý peněžní tok, který pomocí diskontní míry převedeme na současnou hodnotu.
6. Odhadneme prodejní cenu na závěr sledovaného období na základě očekávaného vývoje cen na trhu nemovitostí.
7. Diskontujeme čisté příjmy plynoucí z prodeje nemovitosti na současnou hodnotu.
8. Současná hodnota veškerých příjmů za jednotlivá období představuje výslednou hodnotu nemovitosti stanovenou touto metodou.³³

3.2.3 Nákladová metoda

Nákladový přístup vychází z principu reprodukce, tzn. že kupující by za majetek nezaplatil vyšší cenu, než za cenu, za kterou by mohl získat obdobný majetek nebo jej vybudovat, a to v okamžiku ocenění. Při užití této metody se ve své podstatě odvozuje hodnota nemovitosti od nákladů, které byly vynaloženy na pořízení pozemku, materiálů, lidskou práci či tvůrčí energii nezbytné pro vybudování resp. pořízení podobných aktiv.³⁴

Před rokem 1989 byla hlavní metodou používanou pro ocenění budov, neboť předtím neexistoval žádný trh s nemovitým majetkem a nebylo tudíž možno použít při oceňování jiných metod. Největší význam má tato metoda při oceňování staveb, kdy bereme do úvahy jednotlivé konstrukční položky stavby, vyčíslujeme je a výsledkem je nákladová hodnota

³³ DUŠEK, David (2010).

³⁴ <http://www.equita.cz/cs/stranka/21/31/teorie.htm> (cit. 4. 5. 2011).

nemovitosti V současné době se používá metoda zejména při oceňování staveb, které nejsou běžně obchodovány na trhu např. budovy nemocnic, škol, církevní objekty atd.

Roli zde nehrají pouze samotné náklady, ale také opotřebení, jehož výše roste v čase a při jehož odečtení se konečná hodnota může velmi přiblížit skutečným tržním cenám. Možností jak nákladovým způsobem ocenit nemovitost je několik. Mezi základní metody zjištění tržní ceny pomocí nákladového přístupu je např. zjištění ceny staveb bodovací metodikou (u nedokončených staveb) či zjištění ceny dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. Těmito metodami se nebudu v práci dále zabývat, neboť se používají při oceňování staveb. Další způsob představuje metoda zjištění tržní ceny pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období kalkulačním vzorcem, které se dá alespoň částečně aplikovat na praktickém ocenění ovocného sadu.

➤ **Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem**

Při oceňování budov je tato metoda nejsložitějším způsobem, jak zjistit nákladovou hodnotu. V případě oceňování zemědělské půdy bude stanovení nákladové hodnoty poměrně snadné, neboť budu pracovat pouze s následujícími položkami:

- a) materiál (v případě ovocného sadu např. výsadbový materiál, opory, oplocenky),
- b) přímé mzdy pracovníků (odměny brigádníkům za sběr ovoce),
- c) náklady na stroje (náklady na provoz a údržbu strojů),
- d) výrobní režie (spotřeba paliv např. benzín),
- e) náklady na pořízení pozemku.³⁵

³⁵ SLAVATA, David (2005).

4 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OVOCNÉHO SADU

V této kapitole se již zaměřím na praktickou aplikaci ocenění ovocného sadu. Konkrétně jsem si pro účely mé práce vybrala švestkový sad. Ve střední Evropě má pěstování švestek dlouhou tradici. Na území ČR se celostátní pěstovaný sortiment švestek začal utvářet zhruba od poloviny minulého století. Švestky jsou poměrně nedoceneným druhem ovoce. Přitom jeho pěstování je možné i v horších klimatických podmínkách, stromy nevyžadují téměř žádný řez a ovoce se poměrně snadno sklízí díky nízkým tvarům, které jsou hlavním znakem nových odrůd.

Parcela, na které se sad nachází je v katastru nemovitosti evidována jako orná půda. Parcelu budu oceňovat jako celek, jejíž součástí je částečně také lesní porost. Proto se okrajově budu věnovat také problematice ocenění tohoto porostu.

V první řadě ocením celou nemovitost administrativním způsobem dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008. Poté se budu věnovat tržnímu oceňování při praktickém použití porovnávací, výnosové a nákladové metody.

4.1 Informace o oceňované nemovitosti

Oceňovaný ovocný sad se nachází na území města Třinec s cca 38 tis. obyvateli. Město se skládá ze 14 městských částí, přičemž oceňovaná nemovitost se nachází právě v jedné z těchto částí, katastrálním území Oldřichovice u Třince.

Výměra parcely činí 7 279 m² a je vedena v katastru nemovitosti jako orná půda, přičemž BPEJ daného pozemku je 84811.

Z toho 2 100 m² bylo v roce 2010 osázeno 40 ovocnými stromy, konkrétně slivoněmi (čtvrťkmen), a tudíž je budu oceňovat jako ovocný sad.

Zbýlých 5 179 m² je tvořeno porostem stromů, které ocením jako lesní porost na nelesním pozemku.

4.2 Ocenění dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008

V této podkapitole postupně ocením ornou půdu včetně jejích porostů dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008.

4.2.1 Ocenění orné půdy dle § 29

Ornou půdu ocením dle § 29, viz vzorec (3.1):

- Základní cena (ZC) zjištěná podle BPEJ dle přílohy č. 22: 2,09 Kč/ m²
- Úprava základní ceny K (+/-) dle přílohy č. 23:

- území obce s počtem obyvatel 25 – 50 tis. obyvatel	+ 160 %
- pozemek vzdálen 2-3 km od souvisle zastavěné části obce	– 3 %
Celkem K (+/-) dle přílohy č. 23:	2,57
○ Koeficient K _p dle přílohy č. 39:	1,00
 Základní cena upravená ZCU:	 2,09 x 2,57 x 1,00 = 5,3713
Administrativní cena orné půdy:	7 279 x 5,3713 = 39.097,6927 Kč
Administrativní cena po zaokrouhlení: ³⁶	39.100 Kč
- z toho orná půda s porostem švestek:	2 100 x 5,3713 ÷ 11.280 Kč
- z toho orná půda s lesním porostem:	5 179 x 5,3713 ÷ 27.820 Kč.

4.2.2 Ocenění ovocných dřevin dle § 41

Ovocné dřeviny ocením jako intenzivní ovocnou výsadbu dle § 41, přílohy č. 34.

○ Základní cena dle přílohy č. 34 (2 rok):	18,58 Kč/m ²
○ Výměra ovocného sadu:	2100 m ²
Administrativní cena ovocných dřevin:	18,58 x 2100 = 39.018 Kč.

4.2.3 Ocenění lesního porostu na nelesním pozemku dle § 38

Zbylá část pozemku je zalesněna stromy. Pozemek je však v katastru evidován jako orná půda, nikoliv les, a proto jej budu oceňovat jako lesní porost na nelesním pozemku dle § 38³⁷. Základní cenu v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin zjistím v tomto případě podle vzorce:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_a \quad (4.1)$$

H_a..... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u..... cena mýtní výtěžce skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň

c..... náklady na zajištěnou kulturu

f_a..... věkový hodnotový faktor pro obmýtí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a..... zakmenění ve věku ke dni ocenění

Základní cena se dále upraví případnými přírážkami a srážkami dle přílohy č. 31 a zdůvodněným koeficientem K_p dle přílohy č. 39.

³⁶ Dle § 46 celkovou zjištěnou cenu zaokrouhlíme na desetikoruny.

³⁷ Má-li trvalý porost na nelesním pozemku prokazatelně charakter lesního porostu, oceňujeme ho dle § 35 až 37, popřípadě dle § 39.

V případě, že je věk dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena koeficientem K_v , který vypočítáme jako hodnotu 1,00 sníženou o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin a vynásobíme hodnotou 0,005. Tuto úpravu nazýváme jako věkový koeficient lesního porostu a můžeme ji zapsat jako $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005$.

Stromy, které zalesňují pozemek jsou v převážné míře smrky a vrby resp. topoly. Budu tedy oceňovat porost v zastoupení těchto dvou druhů dřevin, viz tabulka 4.1.

Tab. 4.1: Zastoupení dřevin v lesním porostu

Druh porostu	Výměra (v m ²)	Věk	Obmýtí (v %) ³⁸	Zakmenění (v %) ³⁹	Bonita porostu
Smrk	2500	30	80	60	6
Vrba	2679	35	40	60	4

Zdroj: vlastní zpracování.

Výpočet pro ocenění smrkového porostu:

- Cena mýtní výtěže A_u (příloha č.28): 45,79 Kč/ m²
- Náklady na m² zajištěné kultury c (příloha č. 29): 12,46 Kč/ m²
- Věkový hodnotový faktor pro příslušné obmýtí (příloha č. 30): 0,226
- Koeficient přírážek a srážek (příloha č. 31): 1,00
- Věkový koeficient lesního porostu K_v (příloha č. 39):

$$K_v = 1 - (80 - 30) \times 0,005 \quad 0,75$$

Základní cena smrkového porostu v Kč/m²:

$$H_a = [(45,79 - 12,46) \times 0,226 + 12,46] \times 0,6 \times 1,00 \times 0,75 \quad 8,996661$$

Administrativní cena smrkového porostu:

$$AC = 2500 \times 8,996661 \quad 22.491,6525 \text{ Kč}$$

Administrativní cena smrkového porostu po zaokrouhlení: **22.492 Kč.**

Výpočet pro ocenění vrbového porostu:

- Cena mýtní výtěže A_u (příloha č.28): 19,73 Kč/ m²
- Náklady na m² zajištěné kultury (příloha č. 29): 2,18 Kč/ m²
- Věkový hodnotový faktor pro příslušné obmýtí (příloha č. 30): 0,891
- Koeficient přírážek a srážek (příloha č. 31): 1,00

³⁸ Obmýtí neboli doba omýtní je období od založení do smýcení porostu ve věku jeho mýtní zralosti.

³⁹ Zakmenění je poměr kruhových ploch nebo hektarových zásob skutečných a uvedených v růstových tabulkách, vyjádřený v desetinách.

- Věkový koeficient lesního porostu K_v (příloha č. 39):

$$K_v = 1 - (40 - 35) \times 0,005 \quad 0,975$$

Základní cena vrbového porostu v Kč/m²:

$$H_a = [(19,73 - 2,18) \times 0,891 + 2,18] \times 0,6 \times 1,00 \times 0,975 \quad 10,42297425$$

Administrativní cena vrbového porostu:

$$AC = 2679 \times 10,42297425 \quad 27.923,14802 \text{ Kč}$$

Administrativní cena vrbového porostu po zaokrouhlení: **27.923 Kč.**

Souhrnná administrativní cena lesního porostu na nelesním pozemku činí:

$$22.492 \text{ Kč} + 27.923 \text{ Kč} = \mathbf{50.415 \text{ Kč}}$$

➤ **Celková administrativní cena dle vyhlášky č. 3/2008**

Administrativní cena orné půdy: 39.100 Kč

Administrativní cena ovocných dřevin: 39.018 Kč

Administrativní cena lesního porostu: 50.415 Kč

Administrativní cena celkem: 128.533 Kč

4.3 Ocenění porovnávací metodou

V této podkapitole se budu věnovat ocenění švestkového sadu různými porovnávacími metodami. Vzhledem k obtížné dostupnosti skutečných sjednaných cen zaznamenaných v kupních smlouvách jsem zvolila alternativní zdroj informací. Využila jsem tedy nabídkových cen z internetové realitní inzerce.

4.3.1 Výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou

Porovnávací hodnotu odbornou rozvahou vypočítáme jako aritmetický průměr nabídkových cen. Vzhledem k tomu, že ceny v inzerci jsou většinou nadhodnoceny a skutečná koupě je pak realizovaná za nižší cenu, upravila jsem všechny nabídkové ceny koeficientem 0,85 a získala jsem tak upravenou cenu. Takto upravené ceny bych mohla sečíst a vydělit počtem vzorků v databázi a získala bych tak průměrnou hodnotu švestkového sadu. Vzhledem k tomu, že velikost jednotlivých sadů je však značně odlišná, vypočítala jsem průměrnou hodnotu v Kč za m² švestkového sadu, která má již větší vypovídací schopnost. Výpočty znázorňuje tab. 4.2.

Tab. 4.2: Nabídkové ceny švestkových sadů a výpočet průměrné hodnoty v Kč/m²

	Poloha	Výměra (v m ²)	Nabídková cena (v Kč)	Koeficient úpravy ceny	Upravená cena (v Kč)	Upravená cena (v Kč/m ²)
1	Uherské Hradiště	2 222	188 000	0,85	159 800	71,90
2	Hulín	5 500	330 000	0,85	280 500	51,00
3	Uherský Brod	1 555	124 000	0,85	105 400	67,80
4	Podolí	2 017	170 400	0,85	144 840	71,80
5	Hlinsko	2 785	195 000	0,85	165 750	59,50
6	Dolní Čermná	1 340	95 000	0,85	80 750	60,30
7	Mšeno u Mělníka	5 290	160 000	0,85	136 000	25,70
8	Suchdol u Konice	6 500	643 500	0,85	546 975	84,20
9	Chlístov	3 576	36 000	0,85	30 600	8,60
10	Klatovy	6 023	632 000	0,85	537 200	89,20
11	Halenkovice	4 582	550 000	0,85	467 500	102,00
12	Letovice	10 096	1 009 600	0,85	858 160	85,00
Průměrná hodnota						64,80 Kč/m²

Zdroj: internetová realitní inzerce (cit. 20. 2. 2011), vlastní zpracování.

Průměrná hodnota v České republice za 1 m² švestkového sadu činí 64,80 Kč. Z toho vyplývá, že dle této porovnávací metody by průměrná hodnota švestkového sadu o rozloze 2100 m² činila cca **136.080 Kč**.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání

Nabízených ovocných švestkových sadů k prodeji v celé České republice je velmi málo. Tato metoda je pro ocenění takových nemovitostí vhodnější, neboť umožňuje zohlednit odlišnosti srovnávaných nemovitostí pomocí stanovení si různých koeficientů odlišnosti. Nyní popíšu a zdůvodním koeficienty, se kterými budu pracovat a stanovím jejich hodnoty. Jejich shrnutí provedu v tabulce 4.3, přičemž oceňovaný sad má ve všech svých parametrech hodnotu 1,00.

➤ Koeficient polohy K_{po}

Přestože je ideální srovnávat nemovitosti vždy ve stejné lokalitě, budu z důvodů minimální inzerce tohoto typu nemovitosti zohledňovat klimatické oblasti, ve kterých se jednotlivé sady nacházejí, nikoliv lokalitu jako takovou. Je to vhodné zejména z důvodu, že oceňujeme zemědělskou půdu, na jejíž úrodu mají vliv právě průměrné teploty či srážky zaznamenané hydrometeorologickými institucemi.

V ČR existují pro klasifikaci klimatu tři hlavní klasifikace. Já využiji pro úpravu polohy Quittovu klasifikaci podnebí, která je vytvořena kombinací 14 charakteristik jako jsou např. počet letních, mrazových a ledových dnů, počet zamračených a jasných dnů, počet dnů se

sněhovou pokrývkou apod. Území České republiky podle tohoto členění spadá do tří částí.⁴⁰ V *teplé oblasti* se v průměru vyskytuje více než 50 letních dnů v roce, kdy maximální teplota vzduchu je 25 °C a vyšší. Patří zde zejména jižní Morava a nejteplejší části Polabí. *Mírně teplá oblast* zaujímá většinu území ČR, přičemž průměrná teplota vzduchu v červenci je 15 °C. *Chladná oblast* je typická pro vyšší horské oblasti po celé ČR.

➤ **Koeficient velikosti sadu K_{vs}**

Velikost oceňovaného sadu činí pouze 2 100 m². Rozlehlejší sady však nabízejí pěstiteli větší pravděpodobnost úrody v souvislosti s opylením či snížení nákladů na dopravu při sběru a svozu ovoce z jednoho místa, než z několika malých sadů apod. Je nutné velikost srovnávaných sadů zohlednit, a proto na každých +/- 1000 m² budu počítat s koeficientem +/- 0,16.

➤ **Koeficient oplocení K_o**

Jako další úpravu volím koeficient oplocení sadu. Oceňovaný sad není plošně oplocen. Oplocení je však velice důležitou ochranou proti okusu stromků zvěří, která je tak může zejména v jejich mládí zcela nenávratně poškodit či polámat.

➤ **Koeficient stáří stromů K_s**

Jak jsem již zmiňovala dříve, velký vliv na množství sklizené úrody má právě stáří ovocných stromků. Pokud jsou stromky mladé, musíme sice ještě pár let počkat než přejdou do plné plodnosti, avšak je to lepší než ovocný sad s přestárlými stromy, které mají své úrodné roky již za sebou, jejich koruny stromů jsou často zanedbané apod.

➤ **Koeficient příjezdové cesty K_c**

Cesta, kterou se dostaneme k sadu nemusí být sice pro drobné pěstitele nejdůležitějším parametrem, avšak pro intenzivní pěstitele může hrát při koupi sadu důležitou roli. V inzerci se totiž objevily také sady, ke kterým je možné dostat se pouze po pěší cestě, což může pěstiteli způsobit problémy, zejména při sklizni ovoce, jejich přepravě, či přenosu případné techniky, kterou potřebuje při údržbě do sadu přemístit.

⁴⁰ http://www.trasovnik.cz/k_ainfcr/klimapis/klimapis.asp (cit. 20.2.2011).

Tab. 4.3: Hodnoty koeficientů pro úpravu ceny srovnávaných nemovitostí

Koeficient	Parametry	Hodnota
Koeficient polohy K_{po}	mírně teplá oblast	1,00
	teplá oblast	1,10
Koeficient velikosti sadu K_{vs}	každých +/- 1000 m ²	0,16
Koeficient oplocení K_o	bez oplocení	1,00
	s oplocením	1,05
Koeficient stáří stromů K_s	mladý sad	1,00
	sad v plné plodnosti	1,10
	starý sad	0,80
Koeficient příjezdové cesty K_c	polní cesta	1,00
	asfaltová cesta	1,05
	pěší cesta	0,90

Zdroj: vlastní zpracování.

Po vynásobení upravených cen⁴¹ z tabulky 4.2. příslušnými indexy odlišnosti, jsem zjistila indexované tržní ceny jednotlivých sadů viz tab. 4.4., jejichž hodnota dohromady činí 2.124.727 Kč. Zprůměrováním jsem zjistila hodnotu ovocného sadu metodou přímého porovnání, která činí **177.061 Kč**.

Tab. 4.4: Výpočet indexovaných tržních cen (v Kč)

	Upravená cena (v Kč)	K_p	K_v	K_o	K_s	K_c	Index odlišnosti	Indexovaná tržní cena (v Kč)
1	159 800	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,1550	138 355
2	280 500	1,10	1,48	1,05	1,10	1,05	1,9744	142 068
3	105 400	1,10	0,84	1,05	1,00	1,05	1,0187	103 465
4	144 840	1,10	1,00	1,05	1,10	1,05	1,3340	108 576
5	165 750	1,00	1,16	1,00	0,90	1,05	1,0962	151 204
6	80 750	1,00	0,84	1,00	0,90	1,00	0,7560	106 812
7	136 000	1,10	1,48	1,00	0,90	1,05	1,5385	88 398
8	546 975	1,10	1,64	1,00	1,00	1,00	1,8040	303 201
9	30 600	1,00	1,16	1,00	1,10	1,05	1,3398	22 839
10	537 200	1,00	1,64	1,00	1,00	1,05	1,7220	311 963
11	467 500	1,00	1,32	1,00	1,10	1,00	1,4520	321 970
12	858 160	1,10	2,28	1,00	1,00	1,05	2,6334	325 875
Průměrná indexovaná tržní cena								177 061 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

⁴¹ Nebudu zde již počítat s upravenými cenami v Kč/m², neboť velikost sadu budu při tomto výpočtu upravovat koeficientem K_v .

4.4 Ocenění výnosovou metodou

Nyní se pokusím namodelovat pravděpodobné celkové výnosy a náklady v průběhu životnosti švestkového sadu (včetně výnosů z lesního porostu) a z těchto hodnot následně vypočítám výnosovou hodnotu pomocí diskontovaných peněžních toků.

4.4.1 Prognóza výnosů v jednotlivých letech

➤ Výnosy ze sběru švestek v průběhu jejich životnosti

Odrůda a její správný výběr pro dané klimatické podmínky je při pěstování slivoní významným faktorem, který ovlivňuje množství a kvalitu produkce a celkový ekonomický výnos pěstitele. Při stanovení **výnosů z produkce švestek** využiji tab. 4.5, která uvádí základní ceny extenzivních ovocných výsadeb v Kč/ks v průběhu celé životnosti švestky, která je zde stanovena na 40 let, přičemž výnosnost švestky se uvádí cca 30 kg/strom v době její největší plodnosti.

Tab. 4.5: Základní ceny výsadeb švestek v jednotlivých letech (v Kč/ks)

Věk (t)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 - 10	341	399	500	624	763	900	1005	1079	1136	1166
11 - 20	1183	1196	1196	1180	1153	1110	1067	1023	980	937
21 - 30	893	850	807	763	720	677	633	590	546	503
31 - 40	461	418	374	331	288	244	201	158	114	70

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 34, tabulka č. 30.

V následujících krocích se pokusím znázornit výpočet předpokládaných reálných výnosů v jednotlivých letech. Přestože tabulka č. 4.5 uvádí výnosy již od prvního roku výsadby, pěstitel předpokládá první sklizeň švestek a jejich zpeněžení až od čtvrtého roku po výsadbě (tedy v roce 2013). Do té doby budou jedinými výnosy pěstitele pouze dotace.

1. Z tabulky lze vidět, že největšího výnosu dosahuje švestka ve dvanáctém (resp. třináctém) roce životnosti. Z odborné literatury jsem se dozvěděla, že při této ceně je možné sklídit ze stromu cca 30 kg švestek. Při použití trojčlenky vypočítám, kolik kg švestek jsme schopni sklídit při uvedených cenách výsadeb švestek v jednotlivých letech. Jako vzor použiji výpočet pro čtvrtý rok po výsadbě, tedy rok 2013.

Výpočet:

1 196 Kč.....30 kg

624 Kč.....x kg → $x = (624/1196) \times 30$ → **x = 15,65 kg**

2. V oceňovaném sadu jsou vysazeny dva druhy švestek. 85 % stromků (což je v přepočtu na stromky 34 ks) jsou švestky druhé jakosti a jejich výkupní cena se pohybovala v roce 2010 okolo 5 Kč/kg. Ostatních 6 ks stromků jsou konzumní švestky 1. jakosti a jejich výkupní cena se v roce 2010 pohybovala okolo cca 15 Kč/kg. Vzhledem k předpokládanému růstu cen budu počítat od roku 2011 s inflací 3 % p.a. Vzorec ceny za 1 kg švestek v roce t bude vypadat následovně:

1. jakost: $Cena_t = 15 \times (1+0,03)^{t-1}$

2. jakost: $Cena_t = 5 \times (1+0,03)^{t-1}$

- výpočet ceny za 1 kg švestek např. ve 4. roce:

1. jakost: $Cena_4 = 15 \times (1+0,03)^3 = 16,390905 \text{ Kč}$

2. jakost: $Cena_4 = 5 \times (1+0,03)^3 = 5,463635 \text{ Kč}$

3. Vypočítané hodnoty v bodě 1. a 2. vynásobíme počtem ovocných stromků v sadu dle jakosti. Výsledný vzorec bude tedy následující:

1. jakost: $Výnos \text{ ze švestek}_t = kg_t \times cena_t \times 6$

2. jakost: $Výnos \text{ ze švestek}_t = kg_t \times cena_t \times 34$

- Tedy výpočet celkového výnosu ze švestek např. ve 4. roce:

1. jakost: $Výnos \text{ z ovoce}_4 = 15,65 \times 16,390905 \times 6 = 1.539,10599 \approx \mathbf{1.539,11 \text{ Kč}}$

2. jakost: $Výnos \text{ z ovoce}_4 = 15,65 \times 5,463635 \times 34 = 2.097,20018 \approx \mathbf{2.907,20 \text{ Kč}}$

Tímto způsobem budu postupovat i v dalších letech až do roku 2049, tedy do čtyřicátého roku životnosti švestky, viz příloha č. 1.

➤ **Prognóza výnosů z dotací**

Dalším výnosem jsou **dotace**, zmiňované již v druhé kapitole, na které vznikl pěstiteli ze zákona nárok. Pěstitel pobírá následující tři typy dotace, a to Top-Up, SAPS a dotaci v rámci titulu Ekologické zemědělství. Vzhledem k tomu, že není známa přesná výše dotací na další léta, budu uvažovat v určitých časových etapách jejich následující vývoj, přičemž se odraží od nejaktuálnějších známých sazeb dotací pro rok 2010, viz tab. 4.6. Výše dotací pro rok:

- 2010 – 2013 → dotace budou stejné,

- 2014 – 2021 → dotace budou sníženy o 30 %,
- 2022 – 2050 → předpokládáme neexistenci dotací.

Tab. 4.6: Prognóza vývoje dotací v letech 2010 – 2050 (v Kč/ha)

Rok	TOP-UP	SAPS	Ekologické zemědělství ⁴²
2010 - 2013	514,10	4 060,80	13 405,40
2014 - 2021	359,90	2 842,60	9 383,80
2022 - 2050	0,00	0,00	0,00

Zdroj: vlastní zpracování.

➤ Prognóza výnosů z těžby dřeva

Posledním výnosem, které nesmím opomenout jsou výnosy z lesního porostu, který se nachází na zbylé ploše orné půdy. Po konzultaci s pěstitelům jsme odhadli, že ročně je možné z daného porostu vytěžit zhruba 1,5 m³ ročně. Předpokládáme přitom, že po uplynutí 40 let takto vytěžíme veškeré dřevo, které se zde nachází. Cena palivového dřeva se pohybovala v roce 2010 okolo 600 Kč za 1 m³. Od roku 2011 budu opět počítat s inflací 3 % p.a.

V posledním roce životnosti švestkového sadu budu předpokládat vzhledem ke stáří a nízké plodnosti stromů úplnou likvidaci sadu. Navíc tedy k výnosům z těžby dřeva z lesního porostu přičtu ještě výnos z prodeje dřeva ze švestek. Ze starého ovocného stromu lze získat cca 0,25 m³ dřeva a celkový výpočet bude při zohlednění inflace vypadat následovně:

$$0,25 \times 40 \times 600 \times (1+0,03)^{39} = 19.002.1619 \div \mathbf{19.002,20 \text{ Kč.}}$$

Přehled celkových předpokládaných výnosů ze sběru švestek, z dotací a těžby dřeva v průběhu 40 let jsou zachyceny v příloze č. 1.

4.4.2 Prognóza nákladů na dosažení výnosů z ovocného sadu

Nyní se pokusím stanovit náklady v průběhu životnosti ovocného sadu, podobně jako tomu bylo v případě výnosů.

V první řadě si provedu výpočet **daně z nemovitosti**⁴³ za celý pozemek o rozloze 7 279 m². Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, stanovuje pro katastrální území

⁴² Dotace je poskytována ve výši 510 EUR/ha. Vzhledem k tomu, že je vyplácena v Kč, použije se pro přepočty pro rok 2010 směnný kurz 26,285 Kč/EUR (dle Metodiky pro rok 2010 k provádění nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření ve znění pozdějších předpisů).

⁴³ <http://www.agroenvi.cz/default.asp?ch=59&typ=1&val=66799&ids=1308> (cit. 25.3.2011).

Oldřichovice u Třince průměrnou základní cenu 2,11 Kč/m². Tuto cenu násobím výměrou parcely a získám tak základ daně. Výše samotné daně z pozemku pak činí 0,75 % vypočítaného daňového základu.

Výpočet:

- daňový základ ovocný sad: $2,11 \times 7\,279 = 15.358,69 \div 15.359 \text{ Kč}$
- sazba daně (0,75 %): $0,75 / 100 \times 15.359 = 115,1925 \div \mathbf{116 \text{ Kč}.^{44}}$

Výsledná roční daň ze zemědělského pozemku činí tedy 116 Kč. Ostatní náklady budu popisovat následujícím způsobem.

První rok budu uvádět ceny použitých materiálů a prací souvisejících s výsadbou sadu a jeho nezbytným vybavením. Jedná se zejména o nákup samotných stromků, opor, které je potřeba pro podepření stromků či oplocení stromů proti okusu zvěří. Pro tyto účely použiji informace a záznamy pěstitele, obsahující finanční částky, které bylo nutno na tyto úkony vynaložit. Vzhledem k tomu, že v sadu se nachází 40 stromů, násobím tímto počtem níže uvedené částky, kromě ručních prací, které jsou uvedeny již souhrnně v Kč za celý sad. V prvním roce navíc započítám do nákladů cenu za koupi celého zemědělského pozemku, která činila 30 000 Kč.

Náklady v 1. roce:

- kupní cena pozemku: 30.000 Kč
- cena za stromek:
 $(87 \text{ Kč} + 0,5 \text{ Euro}^{45}) \times 1,10 \text{ DPH} + 20 \text{ Kč (doprava)} \div 130,20 \text{ Kč/stromek}$
- cena opory: 4 Kč/stromek
- cena oplocenky: 8 Kč/stromek
- ostatní materiál celkem: 5 Kč/stromek
- ruční práce (výsadba): 1.000 Kč/sad
- daň z nemovitosti: 116 Kč/pozemek
- Celkové náklady na celý sad v 1. roce: **37.004 Kč/sad**

Poměrně přesně jsem schopna odhadnout také náklady ve druhém a třetím roce provozování sadu.

Náklady v 2. roce:

- náklady na pokos trávy: 350 Kč/sad

⁴⁴ Základ daně i sazbu daně zaokrouhlujeme na celé Kč nahoru dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.

⁴⁵ Použiji kurz 26,285 Kč/EUR.

- náklady na dopravu:	1.000 Kč/sad
- ruční práce:	200 Kč/sad
- daň z nemovitosti:	116 Kč/pozemek
Celkové náklady na celý sad v 2. roce:	1.666 Kč/sad

Náklady ve třetím roce po výsadbě zůstávají stejné jako v roce předchozím, ale budu již počítat s inflací 3 % p.a.

Náklady ve 3. roce

Celkové náklady na celý sad ve 3. roce: $1\,666 \times (1+0,03)^1 = \mathbf{1.715,98 \text{ Kč}}$

Ve čtvrtém roce již předpokládám první sklizeň, a proto bude nutné počítat také s odměnami brigádníkům za česání ovoce. Ve čtvrtém roce zaplatí pěstitel brigádníkům za sběr ovoce v celém sadu 1.000 Kč. Přitom víme, že v sadu se nachází 40 stromků. Z toho vyplývá, že za očesání jednoho stromu připadá odměna ve výši cca 25 Kč, přičemž z přílohy č.1 zjistíme, že počet sklizených kg na strom činí ve 4. roce 15,65 Kg. Vzhledem k tomu, že množství sklizeného ovoce se bude každým rokem zvyšovat, je nutné v této souvislosti zohlednit také zvyšování nákladů za odpracované hodiny při sběru švestek. Nyní si tedy vypočítám mzdové náklady na 1 kg sklizeného ovoce.

Výpočet mzdových nákladů:

15,65 Kg..... mzda 25 Kč

1 kg..... mzda x Kč $\rightarrow x = 1/15,65 \times 25 = 1,597444 \div \mathbf{1,60 \text{ Kč/kg}}$

Mzdové náklady na sklizeň 1 kg ovoce tedy připadne pěstitele cca na 1,60 Kč.

Náklady ve 4.roce

- odměny brigádníkům:	1.000 Kč/sad
- doprava:	1.500 Kč/sad
- ruční práce:	200 Kč/sad
- pokos trávy:	350 Kč/sad
- daň z nemovitosti:	116 Kč/pozemek

Celkové náklady na provoz sadu ve čtvrtém roce činí 3.166 Kč, při zohlednění inflace **3.358,81 Kč**. V následujících letech zůstávají s výjimkou odměn brigádníkům tyto náklady stejné. Odměny se budou měnit přímo úměrně se zvyšujícím se počtem odpracovaných hodin

při sklizni ovoce⁴⁶. Shrnutí celkových nákladů znázorňuji v příloze č. 3, kde od sebe přehledně odděluji náklady na odměny brigádníkům za sběr ovoce od ostatních nákladů.

4.4.3 Výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků

Přestože při oceňování staveb se dosazují do tohoto výpočtu příjmy a výdaje, v případě ocenění ovocného sadu budu pracovat s výnosy a náklady, které jsem si stanovila v předchozích podkapitolách. Pozemek se nepronajímá, a proto zde žádné příjmy nepřipadají v úvahu. Při tomto výpočtu budu používat následujícího vzorce (3.8) a hodnoty, které do něj budu dosazovat jsou zachyceny v příloze č. 4.

$$VH = \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

V posledním sloupci přílohy 4 jsou znázorněny čisté peněžní toky v jednotlivých letech, které jsou převedeny na současnou hodnotu pomocí míry kapitalizace stanovené na 4 %. Součet těchto hodnot činí 76.004 Kč. Znázorňuje vlastně výpočet první části výše uvedeného vzorce. K této hodnotě je však ještě potřeba připočítat prodejní cenu R, za kterou bude ve 41. roce nemovitost prodána. V případě oceňování bytové jednotky, bychom výpočet očekávané budoucí prodejní ceny provedli jako např. 12 násobek výnosů z ročního nájemného získaného v posledním roce před prodejem nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že výnosy ze švestkového sadu nerostou přímo úměrně v čase, ale kolísají v důsledku růstu a následného poklesu výnosů z ovoce v průběhu jeho životnosti a také jsou v posledním roce značně zkresleny částkou z prodeje švestkového dřeva, použiji pro výpočet prodejní ceny jiný postup. Z přílohy č. 4 lze vidět, že suma čistých peněžních toků činí 160.370 Kč. Tuto hodnotu zprůměruji, vynásobím 20násobkem a následně převedu na současnou hodnotu:

- výnosová hodnota bez R: 76.004 Kč
- průměrný roční ČT: $160\,370 / 40 = 4009,25 \doteq 4.009$ Kč
- 20 násobek průměrného ČT: $4.009 \times 20 = 80.180$ Kč
- prodejní cena ve 41. roce: $80.180 / (1 + 0,04)^{41} = 16.058,2842 \doteq 16.058$ Kč
- celková výnosová hodnota: $76.004 + 16.058 = \mathbf{92.062}$ Kč.

Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků oceňovaného ovocného sadu při 4 % míře kapitalizace činí **92.062 Kč**.

⁴⁶ Všechny náklady, včetně mezd budou navyšovány každoročně o inflaci 3 % p.a.

4.5 Ocenění nákladovou metodou

Výpočet hodnoty nákladovou metodou bude v tomto případě nejjednodušším způsobem ocenění nemovitosti ze všech tří metod. Je to dáno jednak typem nemovitosti, kde lze poměrně jednoduše stanovit či odhadnout náklady a jednak tím, že nemovitost byla pořízována teprve v roce 2010 a tudíž výsledek bude minimálně zkreslený.

Při nákladovém přístupu lze nákladovou hodnotu rozdělit na jednotlivé složky související s pozemkem a stavbami, či zařízeními. Vzhledem k tomu, že nepracuji se stavbami, přizpůsobím tuto metodiku potřebám švestkového sadu včetně orné půdy s lesním porostem.

Výpočet nákladů v 1. roce (2010):

1)	cena pozemku:	30.000 Kč
2)	náklady na stromky:	5.208 Kč
	náklady na ruční práce (výsadba):	1.000 Kč
	náklady na opory:	160 Kč
	náklady na oplocenky:	320 Kč
	ostatní materiál:	200 Kč
	daň z nemovitosti:	<u>116 Kč</u>
	ostatní náklady celkem:	7.004 Kč

Výpočet celkové nákladové hodnoty v roce 2011 je tedy následující:

$$30.000 \times (1+0,03)^1 + 7.004 \times (1+0,03)^1 = 38.114,12 \approx 38.114 \text{ Kč.}$$

Nákladová hodnota metodou kalkulace nákladů při zohlednění inflace 3 % činí **38.114 Kč.**

5 SROVNÁNÍ ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ OVOCNÉHO SADU

V této kapitole se budu zabývat celkovým shrnutím výsledků, které jsem získala na základě postupů a výpočtů v praktické části diplomové práce, viz předchozí kapitola č. 4.

5.1 Srovnání čistých ročních výnosů s administrativní hodnotou švestkového porostu v jednotlivých letech

V úvodu práce jsem si stanovila **hypotézu**, že základní administrativní ceny ovocných stromů uvedené v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb., jsou nízké a neodpovídají čistým ročním výnosům v jednotlivých letech. Pro potvrzení či vyvrácení uvedené hypotézy použiji následující úvahu. Čisté roční výnosy ze švestkových stromů porovnam s tabulkou č. 13⁴⁷, přílohy č. 34, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Zde jsou uvedeny ceny v Kč/m² pro intenzivní typy ovocných sadů. Přepočítané hodnoty uvádím v následující tab. 5.1.

Tab. 5.1: Základní ceny intenzivní švestkové výsadby v Kč/m²

Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 - 10	10,41	12,39	13,87	15,13	14,83	14,25	13,50	12,75	12,01	11,26
11 - 20	10,51	9,77	9,02	8,27	7,53	6,78	6,03	5,29	4,54	3,79
21 - 30	3,05	2,30	1,55	0,97	0,67 ⁴⁸	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ceny jsou sniženy o 1/3.

Čisté výnosy v jednotlivých letech jsem vypočítala pouze ze sběru švestek včetně pobíraných dotací a od nich jsem odečetla celkové náklady v jednotlivých letech, které jsou totožné z přílohou č. 3 (nezohledňovala jsem zde pouze náklady na koupi pozemku v roce 2010). Tyto čisté výnosy jsem vždy vydělila rozlohou švestkového sadu v m². Výsledné hodnoty v Kč/m² mnou oceňovaného sadu jsou zachyceny v tab. 5.2⁴⁹.

Tab. 5.2: Čisté roční výnosy švestkové výsadby v Kč/m²

Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 - 10	0,00	1,00	0,98	2,32	2,16	2,56	2,90	3,16	3,39	3,55
11 - 20	3,78	2,60	2,63	2,53	2,44	2,34	2,24	2,34	2,24	2,13
21 - 30	2,00	1,87	1,74	1,58	1,42	1,25	1,07	0,87	0,66	0,44
31 - 40	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zdroj: vlastní zpracování.

⁴⁷ Hodnoty jsou v tabulce pro slivoně uvedeny pro hustotu výsadby okolo 350 ks/ha. Tato hodnota je orientační a může se v závislosti na konkrétních odrůdách odlišovat. Hustota výsadby mnou oceňovaného švestkového sadu je nižší a proto jsem hodnoty v tabulce snížila o 1/3, abych se co nejvíce přiblížila reálné situaci.

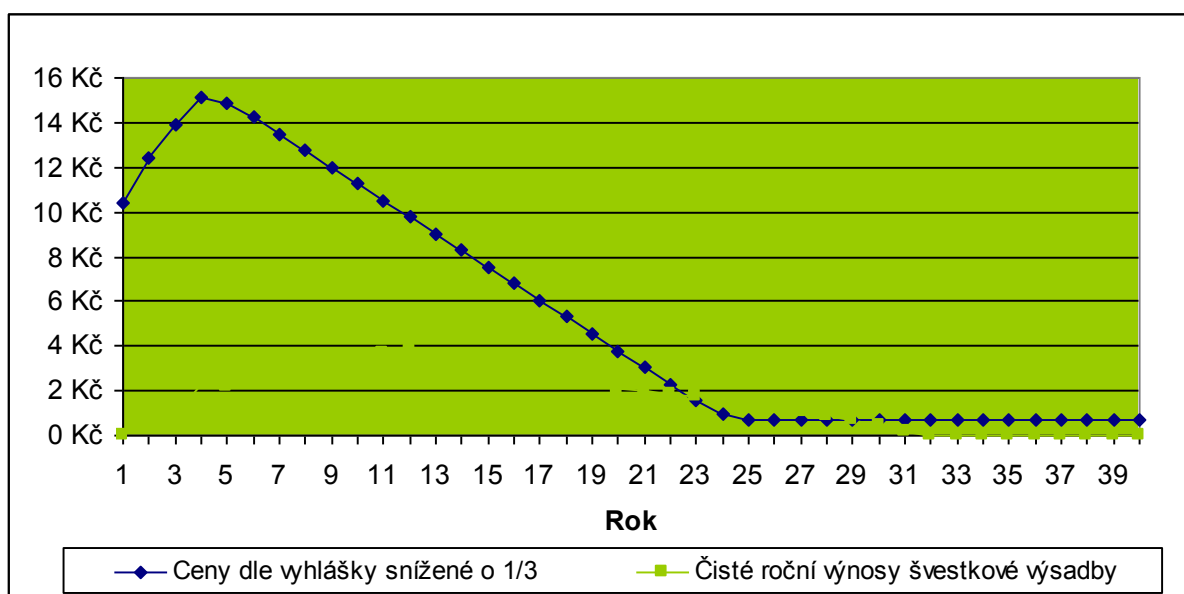
⁴⁸ Stejná cena je i pro porosty starší.

⁴⁹ Hodnoty 0,00 představují v tabulce situaci, kdy vyšly čisté roční výnosy v záporné hodnotě.

Výsledky předchozích dvou tabulek jsem zachytila v grafu 5.1, kde lze vidět, že administrativní ceny jsou několikanásobně vyšší. Do čtvrtého roku mají rostoucí tendenci, poté začnou pozvolna klesat a od 25. roku jsou již konstantní. Čisté roční výnosy velice mírně rostou do výše téměř 4 Kč/m² a od třináctého roku začínají klesat (od tohoto roku již předpokládám nulové dotace). Zanedbatelně vyšší (cca o 1 Kč) jsou čisté výnosy z porostu pouze v období mezi 23 až 29 rokem od výsadby.

Na základě výše uvedeného vysvětlení jsem zjistila, že čisté roční výnosy intenzivní ovocné výsadby zdaleka neodpovídají vyhláskovým cenám a tudíž **vyvracím hypotézu** formulovanou v úvodu práce.

Graf 5.1: Ceny intenzivní ovocné výsadby (v Kč/m²)



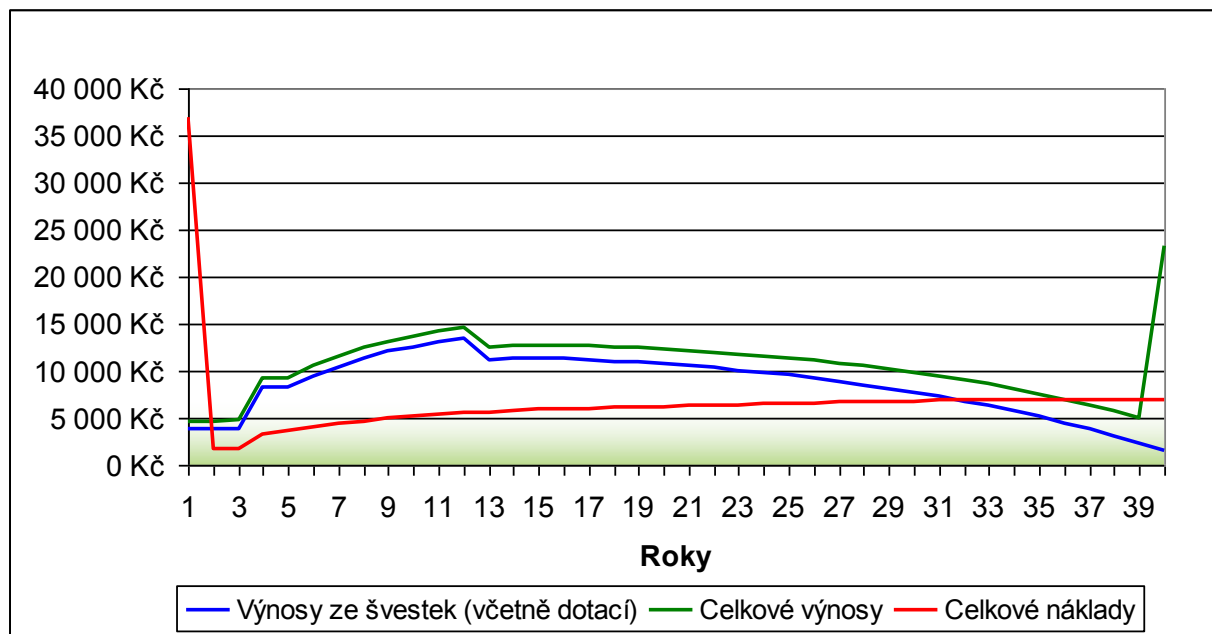
Zdroj: vlastní zpracování.

5.2 Vývoj výnosů a nákladů v průběhu životnosti ovocného sadu

V následujícím grafu 5.2 je znázorněn vývoj výnosů v závislosti na celkových nákladech v průběhu čtyřiceti let. Modrá křivka znázorňuje výnos ze švestek včetně dotací a zelená křivka je navýšena o výnosy z těžby dřeva z lesního porostu. V prvním roce jsou náklady vysoké zejména na základě pořízení daného pozemku a jeho osazením švestkovým porostem. Tento veliký výdajový skok je částečně kompenzován v posledním roce příjmem z prodeje švestkového dřeva. Od 2. roku nám náklady postupně pozvolna stoupají v závislosti na množství sklizeného ovoce resp. odměnách brigádníkům zvýšené o inflaci. Výnosy od 2. roku převyšují náklady a svého vrcholu dosahují ve 12. roce od výsadby, kdy jsou švestky ve své maximální plodnosti. Od 13. roku se na výnosech podepsal nulový přísun

z dotací a postupné snižování úrodnosti v důsledku stárnutí ovocných dřevin. Od 32. roku se již ovocný sad nevyplatí udržovat, neboť náklady začínají převyšovat výnosy z důvodu nízké plodnosti stromů avšak tomu neúměrných nutných nákladů na brigádníky.

Graf 5.2: Vývoj výnosů a nákladů v průběhu životnosti ovocného sadu (v Kč)



Zdroj: vlastní zpracování.

5.3 Komparace výsledných hodnot při použití vybraných přístupů a metod oceňování

Nyní se pokusím srovnat výsledné hodnoty, kterých jsem dosáhla při použití vybraných přístupů a metod oceňování, viz tab. 5.3. Přestože hlavním cílem diplomové práce bylo ocenění ovocného sadu, zabývala jsem se také oceněním orné půdy, na které se nachází lesní porost a tvoří s ovocným sadem jednu parcelu zaznamenanou v katastru nemovitostí (obr. viz příloha č. 5 a 6). Učinila jsem tak také z důvodu nákupní ceny pozemku, který byl v roce 2010 pořízen dohromady jako celek a z důvodu jednotného odvodu daně z nemovitosti za celý pozemek. Při administrativní, výnosové a nákladové metodě tedy zohledňuji při ocenění také lesní porost.

Výjimku jsem udělala při ocenění porovnávacími metodami z realitní inzerce, kde jsem se zabývala pouze porovnáním ovocných sadů a to z mnoha objektivních důvodů. Porost nacházející se na území se skládá převážně ze smrků a vrb. Jedná se o netypické složení stromů, vzhledem k tomu, že se jedná spíše o náletový porost, který zde nebyl systematicky vysázen. Ve své podstatě se nejedná ani o čistý les, ale o ornou půdu s lesním porostem.

V inzerci by bylo proto velice obtížné nalézt lesy s podobnou skladbou porostu, o podobné výměře a výsledek by byl pravděpodobně velmi nepřesný.

Tab. 5.3: Výsledné hodnoty administrativního a tržního oceňování (v Kč)

Administrativní oceňování	
Orná půda (§ 29)	39 100 Kč
- z toho orná půda 2100 m ² (plocha ovocného sadu)	11 280 Kč
- z toho orná půda 5179 m ² (ostatní plocha s lesním porostem)	27 820 Kč
Ovocné dřeviny (§ 41)	39.018 Kč
Lesní porost (§ 38)	50.415 Kč
Administrativní ocenění celkem	128.533 Kč
Tržní oceňování	
Porovnávací hodnota metodou odborné rozvahy	136 080 Kč
Porovnávací hodnota metodou přímého porovnání	177 061 Kč
Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků	92.062 Kč
Nákladová hodnota metodou kalkulace nákladů	38 114 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Na základě výše uvedeného vysvětlení budu také porovnávat srovnatelné údaje dosažené v tabulce.

5.3.1 Srovnání administrativní a porovnávací hodnoty

První komparaci provedu na základě hodnot dosažených porovnávacími metodami s administrativním oceněním orné půdy o rozloze 2 100 m² s porostem ovocných dřevin. Zatímco porovnávací hodnota sadu metodou odborné rozvahy vychází na 136.080 Kč, administrativní hodnota sadu představuje pouhých 37 % této hodnoty, tedy 50.298 Kč. Podobně je tomu v případě porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání, kde výsledná hodnota sadu při zohlednění koeficientů odlišnosti vychází na 177.061 Kč. V porovnání s administrativním oceněním je tato hodnota cca 3,5x vyšší.

Dle tohoto srovnání jsem tedy zjistila, že administrativní hodnota neodpovídá cenám, za které jsou lidé ochotni prodat resp. koupit zemědělský pozemek s konkrétním porostem ovocných dřevin na základě soukromého smluvního aktu. Přestože jsem nabídkové ceny z inzerce snížila koeficientem 0,85 pro úpravu ceny, může být výsledná porovnávací hodnota mírně nadhodnocená či zkreslená, vzhledem k malému rozsahu vybraného vzorku. Ani při zohlednění těchto skutečností se však za žádných okolností nebude zdaleka přibližovat administrativní hodnotě. Zákon o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., zde nejsou proto, aby odrážely reálnou situaci na trhu s nemovitostmi. Slouží zejména k fiskálním zájmům státu, a to pro daňové účely. Ceny v těchto normách vychází z celé řady průměrů

a zjednodušení, při oceňování se postupuje podle přesně stanovených postupů a vzorců. Jedině takovým opatřením je totiž zaručena spravedlnost při stanovení výše daně.

5.3.2 Srovnání administrativní a výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků

V případě srovnání výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků (počítala jsem zde i s výnosy z těžby dřeva lesního porostu) oproti celkové administrativní hodnotě lze vidět, že výsledek vyšel zcela opačně než tomu bylo v předchozím případě. Výnosová hodnota je cca o více než 1/4 nižší než hodnota nemovitosti oceňovaná podle vyhlášky. Možnou příčinou nízké výnosové hodnoty může být nízká výkupní cena švestek a tudíž nízká výnosnost nebo předpoklad neexistence dotací od roku 2022.

➤ Nízká výkupní cena švestek, nízká výnosnost

Klíčovými výnosy, které ve své podstatě ovlivňují celkovou výnosovou hodnotu jsou výnosy ze sběru a prodeje švestek. V sadu jsou porostně zastoupeny dva druhy švestek o různé jakosti, pro které jsem si stanovila základní výkupní ceny na 5 a 15 Kč. Od těchto cen se pak odvíjí celkové výnosy v jednotlivých letech. Domnívám se, že možnou příležitostí, jak zvýšit zisky z ovoce, je jejich prodej na poměrně nově se rozvíjejících tzv. farmářských trzích.⁵⁰ Zájem spotřebitelů o domácí výpěstky a výrobky je velmi vysoký. Z výzkumu Hnutí Duha (s názvem Proč a jak založit farmářské trhy také v Ostravě?) vyplynulo, že právě 97,6 % respondentů by v Ostravě uvítalo právě prodej ovoce.⁵¹ V současné době Ministerstvo zemědělství započalo jednání pro tvorbu kodexu, který by upravoval pravidla pro fungování tohoto způsobu prodeje. Spotřebitel, by tak měl získat záruku domácího původu a kvality zakoupeného produktu. Na druhé straně stojí prodejce, který za své výrobky dostane lépe zapláceno a nemusel by se dělit s obchodníky o marži, jejichž podíl na konečné ceně výrobků se podle zemědělců neustále zvětšuje.⁵²

⁵⁰ Jednou z podmínek je registrace u Státní zemědělské a potravinářské inspekce, živnostenský list, oprávnění prodávat dané výrobky a zboží, případně hygienické a veterinární osvědčení (v případě prodeje živočišných produktů), nájemní smlouva s provozovatelem tržnice a dodržování pravidel stanovená pro konkrétní farmářský trh.

⁵¹ http://hnutiduha.cz/uploads/media/cerstve_domaci_na_dosah_farmarske_trhy_v_ostrove.pdf (cit. 8. 4. 2011).

⁵² <http://www.agris.cz/vyhledavac/detail.php?id=170279&iSub=518&sHighLight=farm%E1%F8sk%E9|trhy|legislativa&PHPSESSID=0024048675f5b3c66b0a8de282d6a345> (cit. 8. 4. 2011).

➤ **Neexistence zemědělských dotací**

Je velice těžké odhadnout výši poskytovaných dotací v tak širokém časovém horizontu jako je 40 let, když ještě nejsou známy ani finanční prostředky na další programové období 2014 až 2020. Osobně jsem volila variantu postupného snižování zemědělských dotací. Reálná situace a výše poskytovaných podpor může být však za několik let zcela odlišná. Na tomto příkladu lze vidět možné nedostatky tržního oceňování. Kde velkou váhu má skutečně individuální kreativita a odborný úsudek konkrétního odhadce.

5.4 Tržní hodnota zemědělské půdy

Závěrem páté kapitoly je výpočet celkové tržní hodnoty ovocného sadu. Tržní hodnotu jsem získala součtem čtyř výsledných hodnot (viz tab. 5.3), ke kterým jsem dospěla vybranými metodami tržního oceňování a jejich následným zprůměrováním. Celková suma tedy činí 443.317 Kč. Po vydělení čtyřmi činí výsledná tržní hodnota **110.829 Kč**, což je cca 86 % administrativně stanovené hodnoty.

6 ZÁVĚR

Oceňování nemovitostí je velice složitou problematikou, která vyžaduje celou řadu odborných znalostí a dovedností. V diplomové práci jsem se věnovala oceňování švestkového sadu různými metodami. Porovnávací hodnota, ke které jsem dospěla srovnáním cen sadů z inzerce a jejich dalších úprav dle zvolené metody, vyšla až 3,5x vyšší než při administrativním ocenění. To je jednoznačným důkazem toho, že normativní ceny zemědělských pozemků, zdaleka neodpovídají aktuálním nabídkovým cenám na trhu s nemovitostmi.

Výnosová hodnota diskontovaných peněžních toků je však vyjádřením čistě ekonomického pohledu na vlastnictví věci, která má přinášet výnos. Touto metodou jsem však došla k opačnému závěru než u použití metody komparace. V tomto případě je výnosová hodnota téměř o 28 % nižší než hodnota nemovitosti oceňovaná podle vyhlášky. Od tohoto zjištění se odvíjí také skutečnost, že čisté roční výnosy intenzivní švestkové výsadby v Kč/m² byly i v době její největší plodnosti několikanásobně nižší než základní ceny výsadby stanovené ve vyhlášce. Na základě těchto výsledků jsem byla nucena vyvrátit hypotézu stanovenou v úvodu práce, že základní administrativní ceny ovocných dřevin uvedené v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou nízké a neodpovídají čistým ročním výnosům v jednotlivých letech.

Celková tržní hodnota zemědělské půdy, ke které jsem dospěla zprůměrováním výsledných hodnot použitých tržních metod oceňování, činí cca 82 % administrativně stanovené hodnoty. Na základě dosažených výsledků lze tedy vidět, že ačkoli hodnoty při použití tržních metod byly značně odlišné, výsledná tržní hodnota se nejvíce přibližuje hodnotě administrativní.

Oceňování zemědělských pozemků resp. ovocných sadů výnosovou metodou mě přimělo k následujícím úvahám, a to jak z pohledu oceňování, tak z pohledu zemědělského podnikatele. V případě oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, je postupováno podle jasně definovaných pravidel a kroků. Pokud by byla stejná nemovitost oceněna různými znalci, odchylky takto stanovené úřední ceny by měly být zcela minimální. Domnívám se, že používání vyhlášky je nezbytné i do budoucna, zejména k fiskálním účelům státu. Dle mého

názoru je to jediný způsob, jak zajistit spravedlnost při stanovování základu daně, neboť oceňování nemovitostí na základě tržních principů je do velké míry vyjádřením kreativity a individuálního úsudku odhadce.

V diplomové práci jsem nasimulovala výnosy z prodeje švestek, avšak použití výnosové metody nepovažuji v tomto případě za nejvhodnější způsob ocenění. Domnívám se, že reálná situace může být ve skutečnosti zcela odlišná. V zemědělství je totiž velmi náročné namodelovat pravděpodobné výnosy a navíc v tak dlouhém zvoleném časovém období. Je možné, že poměrně nízká výnosová hodnota, které jsem v práci dosáhla, může být do jisté míry nepřesná, avšak její pravdivost nelze zcela vyloučit. Je možné, že ceny ovocných sadů na trhu s nemovitostmi jsou skutečně nadhodnoceny a nejsou odrazem reálného výnosu podnikatele z této zemědělské půdy. Dovoluji si v této souvislosti zmínit fakt, že zemědělská výroba patří k nejrizikovějším typům podnikání⁵³ a to z mnoha důvodů. Na rozdíl od jiných typů výroby je závislá na řadě okolností. Velké riziko představuje nestabilita klimatických podmínek, živelní pohromy či výskyt určitých druhů nákazy, které mohou narušit jak množství úrody, tak kvalitu plodin. Hlavním problémem jsou však především nízké výkupní ceny zemědělských výpěstků a výrobků. Proto je nutné zdůraznit závislost hospodářských výsledků mnoha zemědělců na poskytnutých dotacích. V dlouhodobém období nejsou schopni generovat zisk z vlastních zdrojů a je nutná jejich podpora prostřednictvím dotační zemědělské politiky.

⁵³ Z analýzy České kapitálové informační agentury se ukázalo, že každá třetí firma podnikající v zemědělství je ohrožena krachem.

Seznam použité literatury

A. Knižní publikace

- 1] BLAŽEK, J., KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. Praha: Nakladatelství Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.
- 2] BRADÁČ, Albert, a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- 3] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- 4] HŮTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- 5] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Praktická příručka – Zásady, kterými se stanovují podmínky pro poskytování dotací pro rok 2010 na základě §2 a §2d zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství*. Praha: Tisk Horák, 2010. ISBN 978-80-7084-891-3.
- 6] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

B. Elektronická studijní opora

- 7] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. VŠB-Technická univerzita Ostrava, 2005. 132 s.
- 8] SLAVATA, D., MAREČKOVÁ, E. *Oceňování majetku B*. VŠB-Technická univerzita Ostrava, 2008. 155 s.

C. Legislativa

- 9] Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
- 10] Oceňovací vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 11] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- 12] Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

- 13] Zákon č. 147/2002 Sb., o Ústředním kontrolním a zkušebním ústavu zemědělském, ve znění pozdějších předpisů.
- 14] Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.
- 15] Zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.
- 16] Zákon č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- 17] Zákon č. 147/2002 Sb., o Ústředním kontrolním a zkušebním ústavu zemědělském, ve znění pozdějších předpisů.
- 18] Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- 19] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

D. Internetové zdroje

- 20] AGRÁRNÍ PORTÁL. Mze chce vytvořit kodex pro fungování farmářských trhů [online]. Agris.cz, 2011 [cit. 8. dubna 2011]. Dostupné na [www: http://www.agris.cz/vyhledavac/detail.php?id=170279&iSub=518&sHighLight=farm%E1%F8sk%E9|trhy|legislativa&PHPSESSID=0024048675f5b3c66b0a8de282d6a345](http://www.agris.cz/vyhledavac/detail.php?id=170279&iSub=518&sHighLight=farm%E1%F8sk%E9|trhy|legislativa&PHPSESSID=0024048675f5b3c66b0a8de282d6a345).
- 21] BAZOŠ – INZERCE. Reality.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na [www: http://reality.bazos.cz/inzerat/9060509/Svestkovy-sad.php](http://reality.bazos.cz/inzerat/9060509/Svestkovy-sad.php).
- 22] ČESKÝ INZERTNÍ PORTÁL. Abality.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na [www: http://reality.abality.cz/zahrady/zahrada-ovocny-sad-v-plne-plodnosti-hulin.html](http://reality.abality.cz/zahrady/zahrada-ovocny-sad-v-plne-plodnosti-hulin.html).
- 23] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Podíl odvětví na hrubé přidané hodnotě [online]. Czso.cz, 2011 [cit. 10. března 2011]. Dostupné na [www: http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0402.pdf](http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0402.pdf).
- 24] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2011
- 25] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Vybrané ukazatele zemědělství v České republice [online]. Czso.cz, 2011 [cit. 10. března 2011]. Dostupné na [www: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#09_tab.09.01_vybran%C3%A9_ukazatele_v_zem%C4%9Bd%C4%9Blstv%C3%AD](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#09_tab.09.01_vybran%C3%A9_ukazatele_v_zem%C4%9Bd%C4%9Blstv%C3%AD).
- 26] DENÍK VEŘEJNÉ SPRÁVY. Rubrika zemědělství - Vize českého zemědělství po roce 2010 [online]. Denik.obce.cz, 2010 [cit. 15. srpna 2010]. Dostupné na [www: http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6439645](http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6439645).

- 27] EQUITA CONSULTING. Pojem hodnoty [online]. Equita.cz, 2006 [cit. 4. dubna 2011]. Dostupné na www: <http://www.equita.cz/cs/stranka/21/31/teorie.htm>.
- 28] EVROPSKÁ KOMISE. Politika rozvoje venkova v období 2007 – 2013 [online]. Ec.europa.cz, 2011 [cit. 29. září 2010]. Dostupné na www: http://ec.europa.eu/agriculture/rurdev/index_cs.htm.
- 29] FABRICA. Fabrica.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://www.byty-domy-pozemky.cz/pozemky/zemedelske.asp?idlist=64053>.
- 30] FINANCE. Daň z nemovitostí – pozemky [online]. Finance.cz, 2011 [cit. 5. ledna 2011]. Dostupné na www: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitosti-pozemky/>.
- 31] HNUTÍ DUHA. Proč a jak založit farmářské trhy také v Ostravě? [online]. Hnutiduha.cz, 2010 [cit. 8. dubna 2011]. Dostupné na www: http://hnutiduha.cz/uploads/media/cerstve_domaci_na_dosah_farmarske_trhy_v_ostrave.pdf.
- 32] HYPERMEDIA. Nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/zahrady/inzerat/1289808-zahrada-svestkovy-sad-nabidka-olomoucky-kraj/>.
- 33] JOSEF VACULÍK. Situace v zemědělství před vstupem do EU není ideální [online]. Josefvaculik.cz, 2004 [cit. 20. srpna 2010]. Dostupné na www: <http://www.josefvaculik.cz/page/67790.situace-v-zemedelstvi-pred-vstupem-do-eu-neni-idealni/>.
- 34] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Vize českého zemědělství po roce 2010 [online]. Eagri.cz, 2010 [cit. 15. srpna 2010]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/web/file/56419/VIZE.pdf>.
- 35] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Koncepce agrární politiky ČR pro období po vstupu do EU (2004 – 2013) [online]. Eagri.cz, 2003 [cit. 20. srpna 2010]. Dostupné na www: http://eagri.cz/public/web/file/26240/Koncepce_agrar_politiky_CR_pro_obdobi_po_vstupu_do_EU.pdf.
- 36] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Dotace – Společná organizace trhu – čerstvé ovoce a zelenina [online]. Eagri.cz, 2010 [cit. 2. října 2010]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/dotace-v-ramci-sot/spolecna-organizace-trhu-s-cerstvym/>.
- 37] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Metodika k provádění nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření ve znění pozdějších předpisů

- [online]. Eagri.cz, 2010 [cit. 21. září 2010]. Dostupné na www:
http://eagri.cz/public/web/file/48127/AEO_79_2010_web.pdf.
- 38] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Dotace – Zásady pro poskytování dotací pro rok 2010 [online]. Eagri.cz, 2010 [cit. 2. října 2010]. Dostupné na www:
<http://eagri.cz/public/eagri/dotace/narodni-dotace/zasady-zemedelstvi-potravinarstvi/zasady-pro-poskytovani-dotaci-pro-rok-1.html>.
- 39] MORAVSKÉ REALITY. Jiho.moravskereality.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://jiho.moravskereality.cz/pozemky/ovocny-sad/?id=YRS28407P-BK-473>.
- 40] MORAVSKÉ REALITY. Jiho.moravskereality.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://jiho.moravskereality.cz/pozemky/zahrady/?id=CVN32565166-N00184>.
- 41] OVOCNÁŘSKÁ UNIE ČESKÉ REPUBLIKY. Ovocnarska-unie.cz, 2010 [cit. 20. září 2010]. Dostupné na www: <http://www.ovocnarska-unie.cz/index.php>.
- 42] OVOCNÁŘSKÁ UNIE ČESKÉ REPUBLIKY. Historie [online]. Ovocnarska-unie.cz, 2010 [cit. 5. října 2010]. Dostupné na www: <http://www.ovocnarska-unie.cz/historie.php>.
- 43] OVOCNÁŘSKÁ UNIE ČESKÉ REPUBLIKY. Současnost [online]. Ovocnarska-unie.cz, 2010 [cit. 5. října 2010]. Dostupné na www: <http://www.ovocnarska-unie.cz/soucasnost.php>.
- 44] OVOCNÉ SADY ŽLUTAVA. Svaz pro integrované systémy pěstování ovoce [online]. Ovocezlutava.cz, 2009 [cit. 9. září 2010]. Dostupné na www:
<http://www.ovocezlutava.cz/sispo/>.
- 45] POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY. Výroční zpráva o činnosti Pozemkového fondu České republiky za rok 2007 [online]. Pfcz.cz, 2007 [cit. 28. srpna 2010]. Dostupné na www: <http://www.pfcz.cz/pfcz/dokumenty/vyrzpr07.doc>.
- 46] REALITNÍ KANCELÁŘ STING. Rksting.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://www.rksting.cz/10421/prodej-pozemky-hlinsko>.
- 47] REALITY GRACIE. Realitygracie.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://www.realitygracie.cz/index.aspx?action=showorder&id=2077>.
- 48] REALITY MIX. Realitymix.centrum.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://realitymix.centrum.cz/detail/podoli/prodej-zahradky-s-bunkou-v-podoli-svestkovy-sad-1934508.html>.
- 49] REALITY MIX. Realitymix.centrum.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na www: <http://realitymix.centrum.cz/detail/dolni-cermna/ovocny-sad-s-rozestavenou-drevenou-chatou-v-obci-dolni-cermna-1327273.html>.

- 50] REALITY MIX. Realitymix.centrum.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na [www: http://realitymix.centrum.cz/detail/halenkovice/prodej-pozemku-ovocny-sad-4582-m2-halenkovice-dolina-68775.html](http://realitymix.centrum.cz/detail/halenkovice/prodej-pozemku-ovocny-sad-4582-m2-halenkovice-dolina-68775.html).
- 51] REALITY TŘEBÍČ. Reality-trebic.info, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na [www: http://www.reality-trebic.info/pozemky/ovocny-sad/?id=CJE29769CJE-CR-60n](http://www.reality-trebic.info/pozemky/ovocny-sad/?id=CJE29769CJE-CR-60n).
- 52] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Integrovaná produkce [online]. Szif.cz, 2010 [cit. 29. září 2010]. Dostupné na [www: http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa2/1/13/131/1312](http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa2/1/13/131/1312).
- 53] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Titul ekologické zemědělství [online]. Szif.cz, 2010 [cit. 29. září 2010]. Dostupné na [www: http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fobecne_informace%2Feafrd%2Fosa2%2F1%2F13%2F131%2F1311%2Fc08e93ac-05ec-2910-6d88-e821d84414ca.xml](http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fobecne_informace%2Feafrd%2Fosa2%2F1%2F13%2F131%2F1311%2Fc08e93ac-05ec-2910-6d88-e821d84414ca.xml).
- 54] SVAZ EKOLOGICKÝCH ZEMĚDĚLCŮ. Svaz PRO-BIO [online]. Pro-bio.cz, 2008 [cit. 21. září 2010]. Dostupné na [www: http://www.pro-bio.cz/cms/sekce/25/ziju-bio/svaz-pro-bio/kdo-jsme](http://www.pro-bio.cz/cms/sekce/25/ziju-bio/svaz-pro-bio/kdo-jsme).
- 55] TURISTICKÝ PRŮVODCE PO ČR. Podnebí ČR [online]. Trasovnik.cz, 2011 [cit. 20. února 2011]. Dostupné na [www: http://www.trasovnik.cz/k_ainfer/klimapis/klimapis.asp](http://www.trasovnik.cz/k_ainfer/klimapis/klimapis.asp).

Seznam zkratk

A_u	cena mýtní výtěže
AC	administrativní cena
aj.	a jiný
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
B_a	zakmenění ve věku ke dni ocenění
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
c	náklady na zajištěnou kulturu
CA, CB, CX	cena srovnávaných nemovitostí A, B, X
ČR	Česká republika
ČV	čistý výnos
ČT	čistý peněžní tok
EAFRD	Evropský fond pro rozvoj venkova
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
EZ	ekologické zemědělství
f_a	věkový hodnotový faktor pro obmýtí
FO	fyzická osoba
ha	hektar
H_a	základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění
HDP	hrubý domácí produkt
i	míra kapitalizace
Is	index odlišnosti
IP	integrovaná produkce
ITC	indexovaná tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti
k	koeficient odlišnosti
$K(+/-)$	koeficient přírážek a srážek
K_c	koeficient příjezdové cesty
K_o	koeficient oplocení
K_p	koeficient prodejnosti
K_{po}	koeficient polohy
K_s	koeficient stáří stromů

K_v	věkový koeficient lesního porostu
K_{vs}	koeficient velikosti sadu
N	počet srovnávacích nemovitostí
např.	například
PC	prodejní cena
PF	pozemkový fond
PH	porovnávací hodnota
PO	právnícká osoba
PSA_i, PSB_i, PSX_i	srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B,
R	prodejní cena věci
SAPS	jednotná platba na plochu
SISPO	Svaz pro integrované systémy pěstování ovoce
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
TC	tržní cena srovnávací nemovitosti
Top-Up	národní doplňková platba
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
ÚSC	územně samosprávný celek
V_1, V_2, V_3	váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí
VH	výnosová hodnota věci
viz	lze vidět
ZC	základní cena podle BPEJ
ZCU	základní cena upravená
ŽP	životní prostředí

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣdomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 29. 4. 2011

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:
Vyšší Lhoty 259, 739 51 Dobrá

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výnosy ze švestek v letech 2010 – 2049 (v Kč)

Příloha č. 2: Celkové výnosy z ovoce, těžby dřeva a dotací v letech 2010 – 2049 (v Kč)

Příloha č. 3: Náklady na provozování sadu a odměny brigádníkům (v Kč)

Příloha č. 4: Výpočet výnosové hodnoty

Příloha č. 5: Zobrazení parcely v katastrální mapě

Příloha č. 6: Fotografie ovocného sadu

Příloha č. 1

Výnosy ze švestek v letech 2010-2049 (v Kč)

	Rok	Množství kg/strom	Cena za kg (v Kč)		Výnos ze švestek (v Kč)		Výnos
			1. jakost	2. jakost	1.jakost (6)	2.jakost (34)	celkem (v Kč)
1	2010	0,00	15,00	5,00	0,00	0,00	0,00
2	2011	0,00	15,45	5,15	0,00	0,00	0,00
3	2012	0,00	15,91	5,30	0,00	0,00	0,00
4	2013	15,65	16,39	5,46	1 539,11	2 907,20	4 446,31
5	2014	19,14	16,88	5,63	1 938,80	3 662,18	5 600,98
6	2015	22,58	17,39	5,80	2 355,38	4 449,05	6 804,43
7	2016	25,21	17,91	5,97	2 709,19	5 117,35	7 826,54
8	2017	27,07	18,45	6,15	2 996,34	5 659,76	8 656,10
9	2018	28,49	19,00	6,33	3 248,13	6 135,35	9 383,47
10	2019	29,25	19,57	6,52	3 434,82	6 487,98	9 922,80
11	2020	29,67	20,16	6,72	3 588,66	6 778,58	10 367,24
12	2021	30,00	20,76	6,92	3 737,43	7 059,59	10 797,02
13	2022	30,00	21,39	7,13	3 849,55	7 271,38	11 120,93
14	2023	29,60	22,03	7,34	3 912,17	7 389,66	11 301,84
15	2024	28,92	22,69	7,56	3 936,97	7 436,50	11 373,46
16	2025	27,84	23,37	7,79	3 903,64	7 373,55	11 277,19
17	2026	26,76	24,07	8,02	3 864,77	7 300,13	11 164,91
18	2027	25,66	24,79	8,26	3 817,09	7 210,05	11 027,14
19	2028	24,59	25,54	8,51	3 767,65	7 116,68	10 884,34
20	2029	23,50	26,30	8,77	3 708,67	7 005,26	10 713,92
21	2030	22,40	27,09	9,03	3 641,12	6 877,67	10 518,79
22	2031	21,32	27,90	9,30	3 569,53	6 742,45	10 311,98
23	2032	20,24	28,74	9,58	3 490,37	6 592,93	10 083,30
24	2033	19,14	29,60	9,87	3 399,70	6 421,66	9 821,36
25	2034	18,06	30,49	10,16	3 304,10	6 241,08	9 545,19
26	2035	16,98	31,41	10,47	3 199,71	6 043,90	9 243,61
27	2036	15,88	32,35	10,78	3 082,20	5 821,93	8 904,13
28	2037	14,80	33,32	11,11	2 958,76	5 588,76	8 547,52
29	2038	13,70	34,32	11,44	2 821,01	5 328,58	8 149,60
30	2039	12,62	35,35	11,78	2 676,59	5 055,78	7 732,36
31	2040	11,56	36,41	12,14	2 525,32	4 770,06	7 295,38
32	2041	10,48	37,50	12,50	2 358,08	4 454,14	6 812,22
33	2042	9,38	38,63	12,88	2 173,88	4 106,23	6 280,11
34	2043	8,30	39,79	13,26	1 981,29	3 742,45	5 723,74
35	2044	7,22	40,98	13,66	1 775,19	3 353,14	5 128,33
36	2045	6,12	42,21	14,07	1 549,88	2 927,54	4 477,42
37	2046	5,04	43,47	14,49	1 314,66	2 483,24	3 797,90
38	2047	3,96	44,78	14,93	1 063,93	2 009,65	3 073,59
39	2048	2,86	46,12	15,37	791,45	1 494,96	2 286,41
40	2049	1,76	47,51	15,84	501,66	947,57	1 449,23
Celkem					104 487 Kč	197 364 Kč	301 851 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Příloha č. 2

Celkové výnosy z ovoce, těžby dřeva a dotací v letech 2010 – 2049 (v Kč)

	Rok	Výnosy ze švestek celkem (v Kč)	Výnosy z těžby dřeva (v Kč)	Dotace (v Kč)	Výnosy celkem (v Kč)
1	2010	0,00	900,00	3 775,00	4 675,00
2	2011	0,00	927,00	3 775,00	4 702,00
3	2012	0,00	954,81	3 775,00	4 729,81
4	2013	4 446,31	983,45	3 775,00	9 204,76
5	2014	5 600,98	1 012,96	2 642,50	9 256,44
6	2015	6 804,43	1 043,35	2 642,50	10 490,28
7	2016	7 826,54	1 074,65	2 642,50	11 543,68
8	2017	8 656,10	1 106,89	2 642,50	12 405,48
9	2018	9 383,47	1 140,09	2 642,50	13 166,07
10	2019	9 922,80	1 174,30	2 642,50	13 739,60
11	2020	10 367,24	1 209,52	2 642,50	14 219,26
12	2021	10 797,02	1 245,81	2 642,50	14 685,33
13	2022	11 120,93	1 283,18	0,00	12 404,12
14	2023	11 301,84	1 321,68	0,00	12 623,52
15	2024	11 373,46	1 361,33	0,00	12 734,80
16	2025	11 277,19	1 402,17	0,00	12 679,36
17	2026	11 164,91	1 444,24	0,00	12 609,14
18	2027	11 027,14	1 487,56	0,00	12 514,70
19	2028	10 884,34	1 532,19	0,00	12 416,53
20	2029	10 713,92	1 578,16	0,00	12 292,08
21	2030	10 518,79	1 625,50	0,00	12 144,29
22	2031	10 311,98	1 674,27	0,00	11 986,25
23	2032	10 083,30	1 724,49	0,00	11 807,80
24	2033	9 821,36	1 776,23	0,00	11 597,58
25	2034	9 545,19	1 829,51	0,00	11 374,70
26	2035	9 243,61	1 884,40	0,00	11 128,01
27	2036	8 904,13	1 940,93	0,00	10 845,07
28	2037	8 547,52	1 999,16	0,00	10 546,68
29	2038	8 149,60	2 059,13	0,00	10 208,73
30	2039	7 732,36	2 120,91	0,00	9 853,27
31	2040	7 295,38	2 184,54	0,00	9 479,92
32	2041	6 812,22	2 250,07	0,00	9 062,29
33	2042	6 280,11	2 317,57	0,00	8 597,69
34	2043	5 723,74	2 387,10	0,00	8 110,84
35	2044	5 128,33	2 458,71	0,00	7 587,05
36	2045	4 477,42	2 532,48	0,00	7 009,89
37	2046	3 797,90	2 608,45	0,00	6 406,35
38	2047	3 073,59	2 686,70	0,00	5 760,29
39	2048	2 286,41	2 767,31	0,00	5 053,71
40	2049	1 449,23	21 852,52	0,00	23 301,76
Celkem		301 851 Kč	86 863 Kč	36 240 Kč	424 954 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Příloha č. 3

Náklady na provozování sadu a odměny brigádníkům (v Kč)

	Rok	Náklady na materiál a údržbu sadu (v Kč)	Odměna brigádníkům (v Kč)	Náklady celkem (v Kč)
1	2010	37 004,00	0,00	37 004,00
2	2011	1 666,00	0,00	1 666,00
3	2012	1 715,98	0,00	1 715,98
4	2013	2 297,91	1 060,90	3 358,81
5	2014	2 366,85	1 338,55	3 705,39
6	2015	2 437,85	1 626,15	4 064,01
7	2016	2 510,99	1 870,42	4 381,41
8	2017	2 586,32	2 068,67	4 654,99
9	2018	2 663,91	2 242,50	4 906,41
10	2019	2 743,82	2 371,39	5 115,22
11	2020	2 826,14	2 477,61	5 303,75
12	2021	2 910,92	2 580,32	5 491,24
13	2022	2 998,25	2 657,73	5 655,98
14	2023	3 088,20	2 700,96	5 789,16
15	2024	3 180,84	2 718,08	5 898,92
16	2025	3 276,27	2 695,07	5 971,34
17	2026	3 374,56	2 668,24	6 042,79
18	2027	3 475,79	2 635,31	6 111,11
19	2028	3 580,07	2 601,19	6 181,25
20	2029	3 687,47	2 560,46	6 247,93
21	2030	3 798,09	2 513,83	6 311,92
22	2031	3 912,04	2 464,40	6 376,44
23	2032	4 029,40	2 409,75	6 439,15
24	2033	4 150,28	2 347,15	6 497,43
25	2034	4 274,79	2 281,15	6 555,94
26	2035	4 403,03	2 209,08	6 612,11
27	2036	4 535,12	2 127,95	6 663,07
28	2037	4 671,18	2 042,72	6 713,90
29	2038	4 811,31	1 947,63	6 758,94
30	2039	4 955,65	1 847,91	6 803,56
31	2040	5 104,32	1 743,48	6 847,80
32	2041	5 257,45	1 628,01	6 885,46
33	2042	5 415,17	1 500,85	6 916,02
34	2043	5 577,63	1 367,88	6 945,51
35	2044	5 744,96	1 225,59	6 970,55
36	2045	5 917,31	1 070,03	6 987,34
37	2046	6 094,83	907,64	7 002,47
38	2047	6 277,67	734,54	7 012,21
39	2048	6 466,00	546,42	7 012,42
40	2049	6 659,98	346,34	7 006,32
Celkem		192 448 Kč	72 136 Kč	264 584 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Příloha č. 4

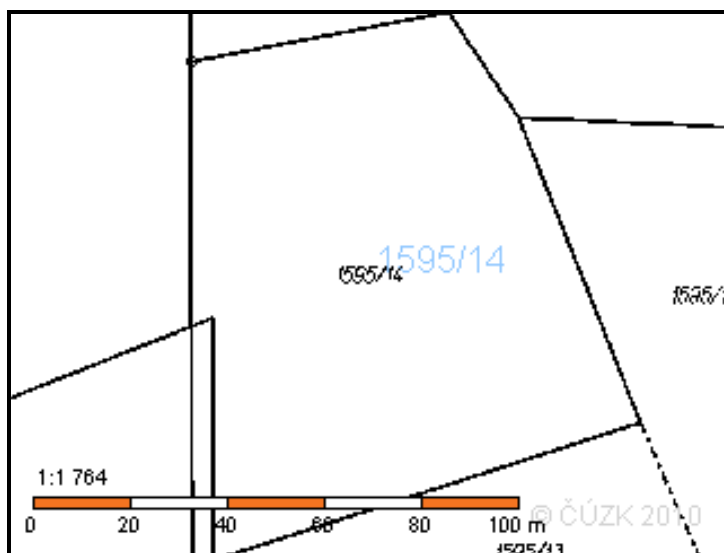
Výpočet výnosové hodnoty

	Rok	Výnosy celkem	Náklady celkem	Čistý peněžní tok	(1+0,04) ^{t-1}	Výnosová hodnota
1	2010	4 675,00	37 004,00	-32 329,00	1,000000000	-32 329,00
2	2011	4 702,00	1 666,00	3 036,00	1,040000000	2 919,23
3	2012	4 729,81	1 715,98	3 013,83	1,081600000	2 786,46
4	2013	9 204,76	3 358,81	5 845,95	1,124864000	5 197,03
5	2014	9 256,44	3 705,39	5 551,05	1,169858560	4 745,06
6	2015	10 490,28	4 064,01	6 426,28	1,216652902	5 281,93
7	2016	11 543,68	4 381,41	7 162,28	1,265319018	5 660,45
8	2017	12 405,48	4 654,99	7 750,50	1,315931779	5 889,74
9	2018	13 166,07	4 906,41	8 259,66	1,368569050	6 035,25
10	2019	13 739,60	5 115,22	8 624,38	1,423311812	6 059,37
11	2020	14 219,26	5 303,75	8 915,52	1,480244285	6 023,00
12	2021	14 685,33	5 491,24	9 194,09	1,539454056	5 972,31
13	2022	12 404,12	5 655,98	6 748,14	1,601032219	4 214,87
14	2023	12 623,52	5 789,16	6 834,36	1,665073507	4 104,54
15	2024	12 734,80	5 898,92	6 835,87	1,731676448	3 947,55
16	2025	12 679,36	5 971,34	6 708,02	1,800943506	3 724,73
17	2026	12 609,14	6 042,79	6 566,35	1,872981246	3 505,83
18	2027	12 514,70	6 111,11	6 403,59	1,947900496	3 287,43
19	2028	12 416,53	6 181,25	6 235,27	2,025816515	3 077,91
20	2029	12 292,08	6 247,93	6 044,15	2,106849176	2 868,81
21	2030	12 144,29	6 311,92	5 832,37	2,191123143	2 661,82
22	2031	11 986,25	6 376,44	5 609,81	2,278768069	2 461,77
23	2032	11 807,80	6 439,15	5 368,65	2,369918792	2 265,33
24	2033	11 597,58	6 497,43	5 100,15	2,464715543	2 069,27
25	2034	11 374,70	6 555,94	4 818,76	2,563304165	1 879,90
26	2035	11 128,01	6 612,11	4 515,90	2,665836331	1 693,99
27	2036	10 845,07	6 663,07	4 181,99	2,772469785	1 508,40
28	2037	10 546,68	6 713,90	3 832,78	2,883368576	1 329,27
29	2038	10 208,73	6 758,94	3 449,80	2,998703319	1 150,43
30	2039	9 853,27	6 803,56	3 049,71	3,118651452	977,89
31	2040	9 479,92	6 847,80	2 632,11	3,243397510	811,53
32	2041	9 062,29	6 885,46	2 176,83	3,373133410	645,34
33	2042	8 597,69	6 916,02	1 681,66	3,508058747	479,37
34	2043	8 110,84	6 945,51	1 165,33	3,648381097	319,41
35	2044	7 587,05	6 970,55	616,50	3,794316341	162,48
36	2045	7 009,89	6 987,34	22,55	3,946088994	5,72
37	2046	6 406,35	7 002,47	-596,11	4,103932554	-145,25
38	2047	5 760,29	7 012,21	-1 251,92	4,268089856	-293,32
39	2048	5 053,71	7 012,42	-1 958,70	4,438813450	-441,27
40	2049	23 301,76	7 006,32	16 295,43	4,616365988	3 529,93
Celkem		424 954 Kč	264 584 Kč	160 370 Kč		76 044 Kč + 16 058 Kč 92 062 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Příloha č. 5

Zobrazení parcely v katastrální mapě



Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální. Dostupné na
www: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>.

Příloha č. 6

Fotografie ovocného sadu



Zdroj: vlastní fotografie.



Zdroj: vlastní fotografie.